NORDVIK

Hovinveien 43H

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Hovinveien 43H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Andre vedlegg
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og innbydende 3-roms hjørneleil. i 5.etg.| V.vendt balkong | Heis | Fjernv./v.vann inkl. | Sentralt og nær "alt"

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 340,-**
Totalpris	**5 997 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 425,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

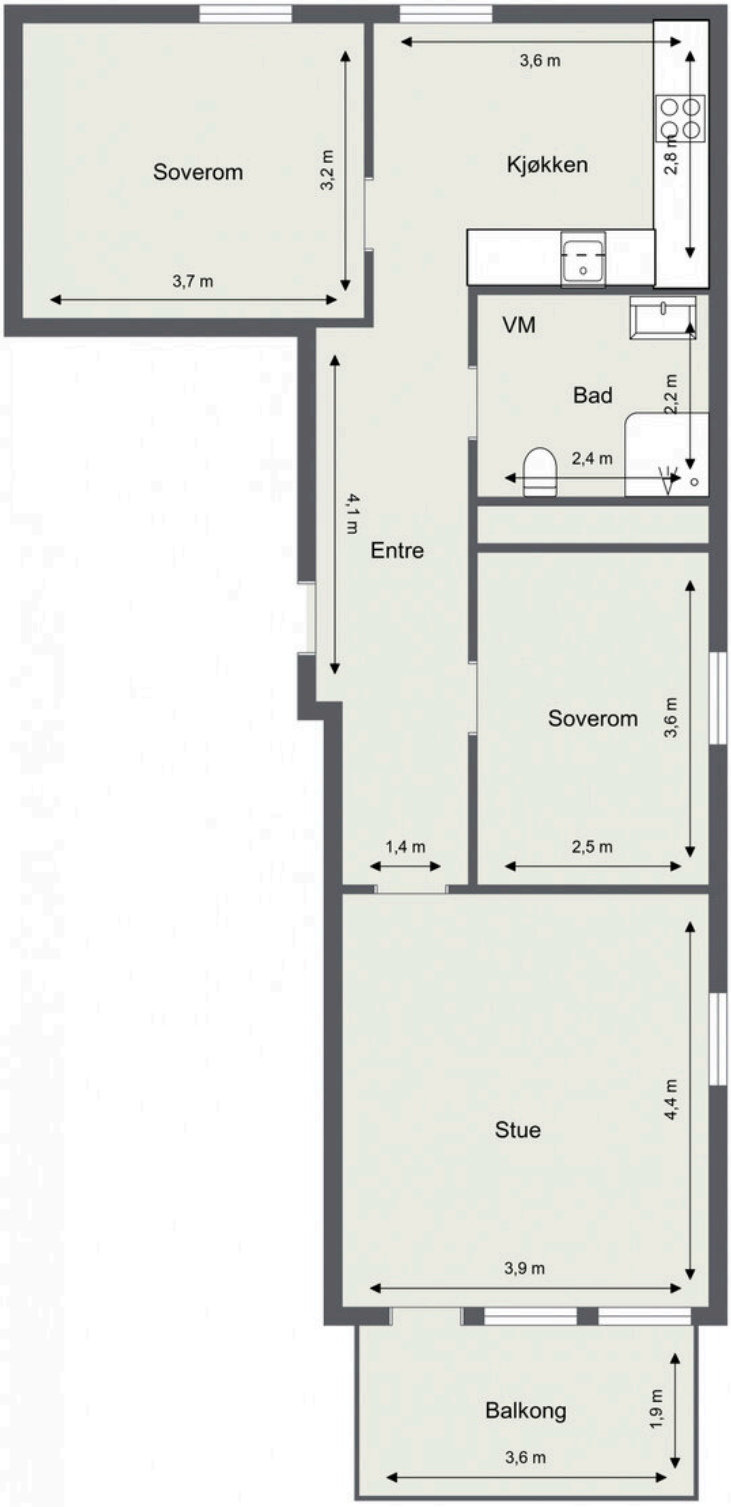
Velkommen til Hovinveien 43H!

Her får du en lys og luftig 3-roms hjørneleilighet, høyt beliggende i byggets 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en god planløsning og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. Plasseringen på enden av bygget gir gode vindusflater og rikelig med naturlig dagslys. Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold. Boligen ligger i et populært og etablert boligområde på Hasle, omgitt av flotte, parkmessig opparbeidede fellesområder og gode turmuligheter.

Verdt å merke seg:
- To soverom
- Heisadkomst
- Kjellerbod på ca. 7 kvm
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Veldrevet sameiet uten lån eller fellesgjeld
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
- Kort vei til kollektivtransport og dagligvarebutikk

Hovinveien 43 H

5. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende









































I nærområdet finner du blant annet populære Åpent Bakeri på Lille Tøyen





Hasle Torg tilbyr et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud

Hasle skole ligger i gangavstand fra boligen, og det finnes flere barnehager og skoler rett i nærheten



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0209/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hovinveien 43H, 0576 OSLO
Gnr 122, bnr 241, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Cecilie Kristensen
Alexandra Torjusen

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Sameiet har et hyggelig bomiljø med fine og skjermede fellesområder som inviterer til lek, opphold og sosialt samvær. Utearealene gir gode muligheter for både små og store og bidrar til et trivelig og barnevennlig miljø. Her bor du i et hyggelig nabolag med en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byens mange tilbud.

Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 5. etasje, med heisadkomst. Den inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong. I tillegg medfølger en bod på ca. 7 kvm med rikelig plass til oppbevaring.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré:
Romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til garderobeløsning, knagger og oppbevaring av sko og yttertøy.

Stue:
Hyggelig og lys stue med gode vindusflater og en praktisk utforming som gir flere møbleringsmuligheter. Her er det god plass til en sofagruppe med tilhørende

salongbord og TV-benk, samtidig som det er en naturlig plass til spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret og har plass til loungemøbler, beplantning og grill.

Kjøkken:
Pent og praktisk kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator med avtrekk ut.

Soverom 1: Boligens største soverom har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig ønsket møblement.
Soverom 2: Et lyst og fint soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet, vegghengt toalett, dusj, servant med skap og speil med belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

-Innvendig overflater-
Parkett og fliser på gulv, malte og flislagte vegger samt malte himlinger.

-Tekniske installasjoner-
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret. Koblingsskap til rør er i entre. Det er innvendige avløpsrør i plast i boligen. Det er felles balansert ventilasjon i bygningen. Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring. Koblingsskap med stoppekraner er i entre.

Parkering
Sameiet disponerer fem gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Plassene administreres av et parkeringsselskap, og parkering skjer i henhold til gjeldende regler som er opplyst ved den enkelte gjesteparkeringsplass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
I 2024 ble parkettgulvene i alle rom pusset opp, og øvrige overflater ble sparklet og malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Feil og mangler-

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Kosmetisk sprekk i et par fliser på baderommet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Det ble observert brune pelsbiller i leiligheten i mars 2026. Bekjempelse ble gjennomført umiddelbart, og det har ikke vært gjort nye observasjoner siden mai 2026. Sameiet informerte samtidig om funn av brune pelsbiller i bodområdene i en annen oppgang.

-Offentlige og private forhold-

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble laget salgsoppgave, takstrapport og tilstandsrapport i forbindelse med tidligere salg av boligen i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen fra byggeåret.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse

må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

-Utvendig byggemåte-
Det er malte vinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeåret i boligen. Det er brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra byggeåret. Det er balkong med støpt dekke, løse trelemmer og rekkverk i glass ut fra stue.

-Innvendig byggemåte-
Det er gulv med parkett og fliser. Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Det er etasjeskillere i betong. Det ble målt for skjevheter i stue og på soverom. Det ble på det meste målt skjevheter på 5 m.m. gjennom hele rommet i stue, og 3 m.m. gjennom hele rommet på soverom. Det er innvendige malte dører i boligen. Eier opplyser at det er observert brune pelsbiller i boligen i mars 2026, men at det straks ble satt igang tiltak for bekjempelse av disse. Eier opplyser at det er ikke gjort noen observasjoner av disse etter mai 2026.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Beastmaker som henger over skyvedør på soverom 1.
- Pax-garderobeskap på soverom 2.
- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Se sameiets husordensregler punkt 1(C) for nærmere informasjon om utleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via vannbårne radiatorer. Akontobeløp inngår i felleskostnadene, og faktisk forbruk avregnes av ISTA.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 136 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 425,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Bredbånd
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Oppvarming/fjernvarme

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 425,01,-

A konto fjernvarme: kr. 1 235,00
Felleskostnader alle: kr. 1 985,55
Felleskostnader: kr. 1 002,46
Bredbånd: kr. 202,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Årlig bygningsforsikring kr inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett fra Obos nett, inkludert i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 395 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 580 407,- pr. 2024
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV- og internett leveres av OBOS Nett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hovinbekken I, orgnr. 914214327

Om sameiet
Sameiet Hovinbekken 1 er et kombinert eierseksjonssameie som ble opprettet i 2014. Sameiet består av totalt 117 seksjoner, herunder 115 boligseksjoner, én næringsseksjon som benyttes til barnehage og én næringsseksjon bestående av parkeringsplasser. Eiendommen har adresse Hovinveien 43 B-H og J.

Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og BDO AS er sameiets revisor. Bygningsmassen er forsikret i Tryg Forsikring.

Oppvarming og varmt tappevann leveres gjennom et felles fjernvarmeanlegg. Forbruket måles individuelt for hver seksjon. Det innbetales et månedlig akontobeløp, og faktisk forbruk avregnes årlig av ISTA.

Sameiet disponerer fem gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Disse er forbeholdt besøkende og administreres av et parkeringsselskap. Ikke alle seksjonene har garasjeplass. Det er etablert infrastruktur for elbillading, og den enkelte seksjonseier kan bestille ladepunkt til egen garasjeplass.

Det arrangeres vanligvis to frivillige dugnader i året. Dugnader bidrar til å holde vedlikeholdskostnadene nede og til et godt bomiljø. Dugnaden i juni 2025 ble kombinert med en sosial samling med servering og hadde godt oppmøte.

-Økonomi-

Sameiet har per skrivende stund ingen lån eller fellesgjeld. Det reviderte årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 857 443. Ved utgangen av året hadde sameiet en opptjent egenkapital på kr 4 672 327 og bankinnskudd på til sammen ca. kr 4,69 mill. Budsjettet for 2026 legger opp til et positivt resultat på kr 286 140.

Felleskostnadene ble økt med 5 % i 2026 som følge av økte kommunale avgifter. Ifølge styret økte de kommunale avgiftene med ca. 30 %. Styret har arbeidet aktivt med å gjennomgå leverandøravtaler og redusere kostnader. Det opplyses samtidig at handlingsrommet for ytterligere innsparinger er mindre fremover, og at vedlikeholdskostnadene forventes å øke etter hvert som bygningsmassen blir eldre.

-Utført vedlikehold og tiltak-

I 2025 ble det blant annet gjennomført eller igangsatt følgende:

- Utskifting av lamper og sensorer i oppgangene og på uteområdene ble påbegynt.
- Ventilasjonsanlegget ble reparert etter en driftsstans i desember.
- Oppganger og bodområder ble gjennomgått med tanke på brannsikkerhet.
- Det ble iverksatt tiltak for å redusere vann og fukt i garasjeanlegget.
- Sameiet gjennomførte en energikartlegging med støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo kommune. Solcelleanlegg ble vurdert, men saken ble satt i bero på grunn av investeringsbehovet og begrensede innsparingsmuligheter.
- Avtalen for internett og TV ble erstattet med en internettavtale hos OBOS Nett. Ifølge styret gir dette en beregnet årlig besparelse på over kr 360 000 sammenlignet med videreføring av den tidligere avtalen.
- Sameiet byttet leverandør av vaktmester- og renholdstjenester til Nova Service.
- Det ble inngått avtale om Norgespris for fjernvarme i desember 2025.

-Planlagt og forventet vedlikehold-

Styret har opplyst om følgende vedlikeholdsbehov og planlagte arbeider:

- Videre oppfølging av vann- og fuktproblematikk i garasjeanlegget, herunder innhenting av tilbud på utbedring og epoksybehandling.
- Fjerning av taklemmer for å forebygge vannansamling og lekkasjer. Taklemmen i oppgang B er allerede fjernet etter en lekkasje.
- Vedlikehold av ventilasjonsanlegget på taket og vurdering av endrede utløp for å hindre at lukt trekkes inn i leilighetene.
- Løpende vedlikehold og reparasjoner av heisene, som har vært en av sameiets større vedlikeholdsposter.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i sameiets vedtekter, husordensregler, årsrapport, regnskap og øvrige relevante dokumenter.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ingen fellesgjeld. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan bli etablert eller besluttet økt etter at salgsoppgaven er utarbeidet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 124,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 857 443,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 286 140 ,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet arrangerer vanligvis to frivillige dugnader i året. Dugnader bidrar til å holde vedlikeholdskostnadene nede og til et godt bomiljø. I juni 2025 ble dugnaden kombinert med en sosial samling med servering, og det var godt oppmøte.

Dyrehold
Husdyrhold krever styrets forhåndsgodkjenning, jf. vedtektenes punkt 3-2. Godkjenning forutsetter at husdyrholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige sameiere. Se også husordensreglenes punkt 5 for nærmere bestemmelser om husdyrhold.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3133879

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 653 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med blant annet grøntområder, sittegrupper, fellesområder, lekeplasser og internveier.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hovinveien 43H har en attraktiv beliggenhet i Hovinbyen, mellom Hasle og Ensjø – et av Oslos mest spennende utviklingsområder. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med Tiedemannsparken som nærmeste nabo, samtidig som du har kort vei til Oslo sentrum. Området kombinerer et fredelig bomiljø med enkel tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

-Servicetilbud-
Det er gode handlemuligheter i umiddelbar nærhet, med både Kiwi og Rema 1000 rett ved eiendommen. På Hasle Torg finner du blant annet Coop Mega, Vinmonopol, Vitusapotek, Baker Hansen, frisør, blomsterbutikk, treningssenter og flere andre butikker og servicetilbud. Ensjø sentrum ligger også innen kort gangavstand og byr på et stadig voksende utvalg av restauranter, kafeer og næringsvirksomhet. På Tiedemannstorget finner du Boulangerie M, som tilbyr ferske bakervarer, lunsjretter og italiensk pizza på kveldstid. I nærområdet finnes også populære spisesteder som Hy's Sushi, Hasle Sushi og Asia Rett Hjem.

-Kommunikasjon-
Boligen har svært gode kollektivforbindelser. Ensjø T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna, og herfra tar det omtrent seks minutter til Oslo S. Hasle T-banestasjon ligger også i kort gangavstand, og området betjenes i tillegg av flere busslinjer. For syklister er det godt utbygde sykkeltraseer mot sentrum og resten av byen, mens en spasertur til Oslo sentrum tar rundt 30 minutter.

-Skoler og barnehager-
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærområdet. Det finnes et bredt utvalg av både kommunale og private barnehager, samt grunnskoler og videregående skoler innen kort avstand. Dette gjør området attraktivt for familier i alle livsfaser.

-Nærområde og bebyggelse-
Hovinbyen er en moderne og attraktiv bydel med en god kombinasjon av ny boligbebyggelse, grønne parker og urbane kvaliteter. Tidligere industriområder er erstattet med nye boliger, næringslokaler og møteplasser, samtidig som det er lagt stor vekt på grønne uteområder. Tiedemannsparken er et naturlig samlingspunkt i området, med den gjenåpnede Hovinbekken, lekeplasser, bålplass, dammer, sitteområder og store gressflater som innbyr til rekreasjon året rundt. I tillegg ligger Valle Hovin, Jordal Amfi, Tøyenparken, Botanisk hage, Munchmuseet og Middelalderparken innen kort avstand. De sjarmerende nabolagene Kampen og Vålerenga byr på et levende lokalmiljø med hyggelige kafeer, restauranter og kulturtilbud. Oppgraderingen av Økern Senter og etableringen av nye arbeidsplasser, parker, butikker og servicetilbud vil bidra til å gjøre Hovinbyen til en enda mer attraktiv bydel i årene som kommer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.03.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

Detaljregulering , Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Saksnummer: 2025/06833 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak: 202460006
Status: Under behandling

Detaljregulering , Hovinveien 43 A
Saksnummer: 2025/06721 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202460842
Status: Under behandling

Detaljregulering , Gladengveien 16-18 (Vestre bekkedrag)
Saksnummer: 2025/06710 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202008625
Status: Under behandling

Pågående byggesaker:

Lillebergveien 30 - tilbygg og fasadeendring

Saksnummer: 2026/05433 - Byggesak
Mottatt sak: 12.05.2026
Status: Under behandling

Interessenter oppfordres til å sette seg nærmere inn i plan- og byggesaker på Oslo kommunes nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/122/241/31:
14.03.1967 - Dokumentnr: 3701 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42990 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2010 - Dokumentnr: 490514 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles atkomstvei.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:241
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår
Gjelder også for senere utskilte parseller
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved plan og bygningsetaten

15.08.2014 - Dokumentnr: 680160 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 660/93497

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisninger inkludert i prisen) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 120 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2026

Ansvarlig megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12

Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hovinveien 43H

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole		13 min
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	21 min 1.8 km

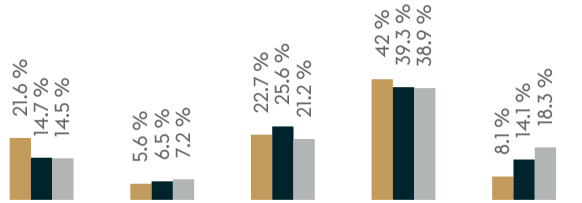
Offentlig transport

Gladengveien	Linje 5N, FB5A, 21, 126	2 min 0.1 km
Hasle	Linje 5	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Carl Berners plass	Linje 17	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.5 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1...	116 barn	1 min 0.1 km
Stålverkskroken barnehage (1-5...	80 barn	6 min 0.5 km
Hovin barnehage (1-5 år)	65 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Teglverkstomta Idrettshall	5 min
Lille tøyen	7 min
SATS Hasle	5 min
Fresh Fitness Ensjø	9 min

«Nært nok til å være sentralt, men langt nok unna sentrum til at det er stort sett rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

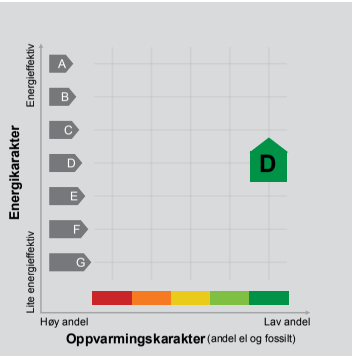
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET HOVINBEKKEN I
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300282623
Merkenummer	Energiattest-2025-208478
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,82

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovinveien 43H	300282623	H0202	22	0	
Hovinveien 43H	300282623	H0402	28	0	
Hovinveien 43H	300282623	H0502	31	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.02.2017

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,27 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	26,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 827 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	133,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 173 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 827 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 849 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 978 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 827 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,2 %

Tilstandsrapport

Leilighet
Hovinveien 43 H, 0576 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 241, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2255 **Eiendomsverdi ref nr:** ML1884

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med antatte peler til fast grunn, yttervegger i betong og treverk med teglstein og pussende fasader, etasjeskillere med støpt dekke, vinduer med 2 og 3 lags glass, malte dører og flatt tak tekket med papp eller folie.

Boligen er påkostet med slipte gulv og overflatebehandlinger av vegger og himlinger i 2024.

Bygningskonstruksjoner som bad, kjøkken, vinduer, dører, røropplegg, radiatorer, el-anlegg, balkong, radiatorer m.m. er fra byggeåret.

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeåret i boligen.
Det er brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra byggeåret.
Det er balkong med støpt dekke, løse trelemmer og rekkverk i glass ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med parkett og fliser.
Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere i betong. Det ble målt for skjevheter i stue og på soverom. Det ble på det meste målt skjevheter på 5 m.m. gjennom hele rommet i stue, og 3 m.m. gjennom hele rommet på soverom.
Det er innvendige malte dører i boligen.
Eier opplyser at det er observert brune pelsbiller i boligen i mars 2026, men at det straks ble satt igang tiltak for bekjempelse av disse.
Eier opplyser at det er ikke gjort noen observasjoner av disse etter mai 2026.

VÅTROM Gå til side

Det er fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på baderommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran fra byggeåret.
Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble kontrollert for fukt mot bad via hulltaking i vegg på soverom.
Det ble ikke registert noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frys.
Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret. Koblingsskap til rør er i entre.
Det er innvendige avløpsrør i plast i boligen.
Det er felles balansert ventilasjon i bygningen.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.
Koblingsskap med stoppekraner er i entre.

Det er el-anlegg fra byggeåret, med sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget fra byggeåret.
Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen.
Det er brannslange i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

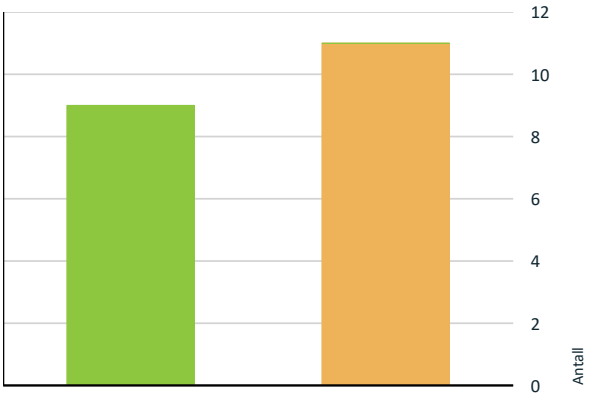
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 5 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeåret i boligen.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra byggeåret.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med støpt dekke, løse trelemmer og rekkverk i glass ut fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er noe slitasje på løse trelemmer.

Konsekvens/tiltak
Det er noe slitasje på løse trelemmer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er gulv med parkett og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis noe misfarging/slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
9.
Det er stedvis noe misfarging/slitasje på parkett.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ujevnheter på sparkling på vegg på soverom, og manglende gulvlist på soverom.

Konsekvens/tiltak
Det er ujevnheter på sparkling på vegg på soverom, og manglende gulvlist på soverom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er etasjeskillere i betong. Det ble målt for skjevheter i stue og på soverom. Det ble på det meste målt skjevheter på 5 m.m. gjennom hele rommet i stue, og 3 m.m. gjennom hele rommet på soverom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er noe slitasje på dører, og fuktsvelling på dør til baderom.

Konsekvens/tiltak
4.
Det er noe slitasje på dører, og fuktsvelling på dør til baderom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det er observert brune pelsbiller i boligen i mars 2026, men at det straks ble satt igang tiltak for bekjempelse av disse. Eier opplyser at det er ikke gjort noen observasjoner av disse etter mai 2026.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliselagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.



5 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på baderommet.

5 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Det er sprekker i 2 veggfliser.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det er for liten høydeforskjell på flis ved dør og sluk.



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er noe løs folie på servantskap.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

5 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble kontrollert for fukt mot bad via hulltaking i vegg på soverom. Det ble ikke registert noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

• Det er noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

Det er noe slitasje på kjøkkeninnredningen.



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i deksel på bryter til ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Deksel bør skiftes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret. Koblingsskap til rør er i entre.

Vurdering av avvik:

• Rør er ikke merket i rørskap.

Konsekvens/tiltak

• Rør bør merkes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er felles balansert ventilasjon i bygningen.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring. Koblingsskap med stoppekraner er i entre.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra byggeåret, med sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er løs stikkontakt i entre.

• Utvidet el-kontroll anbefales alltid på noe eldre el-anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er felles brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i bygningen. Det er brannslange i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	66			66	7
Kjeller		7		7	
SUM	**66**	**7**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Parkettgulv er slipt, og overflater er malt opp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Alexandra Torjusen og Cecilie Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	241		31		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovinveien 43 H

Hjemmelshaver
Torjusen Alexandra, Kristensen Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Hovin.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, gangveier, lekeplasser, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ALEXANDRA TORJUSEN	9578-5999-4-3684670	2026-07-05 18:41:25
Cecilie Kristensen	9578-5995-4-4280227	2026-07-05 18:35:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0209/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovinveien 43H, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Cecilie Kristensen, Alexandra Torjusen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3133879
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble observert brune pelsbiller i leiligheten i mars 2026. Bekjempelse ble gjennomført umiddelbart, og det har ikke vært gjort nye observasjoner siden mai 2026. Sameiet informerte samtidig om funn av brune pelsbiller i bodområdene i en annen oppgang.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble laget salgsoppgave, takstrapport og tilstandsrapport i forbindelse med tidligere salg av boligen i 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0209/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilie Kristensen	**2026-07-05**	**ALEXANDRA TORJUSEN**	**2026-07-05**

Identifikasjon

Cecilie Kristensen

Identifikasjon

ALEXANDRA TORJUSEN

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Panadda Næss
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: p.naess@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0209/26 . Vår ref.: 7433-1-031 Dato: 07.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinbekken 1
Organisasjonsnr:	914214327
Seksjonseier:	Kristensen, Cecilie
Medeier:	Torjusen, Alexandra
Leilighetsnummer:	031
Adresse:	Hovinveien 43 H, 0576 OSLO
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	122
Bnr.	241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3133879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger ikke med garasjeplass til alle seksjoner. Sameiet har 84 garasjeplasser, tilleggsdeler som følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Seksjon 117 består av 11 garasjeplasser som kommer i tillegg til de 84 garasjeplassene(er registrert hos oss med objekt i 31 000 serien). Dersom selger har garasjeplass under seksjon 117 må denne tinglyses med gnr. 122, bnr. 241, seksjon 117. Det påløper også administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av disse plassene etter gjeldende priser. (Stort sett eksterne eiere). Objekt 50013 er en leieplass parkering ute som sameiet leier ut og har leieavtale på den.
Avregning fra ISTA gjøres en gang i året. Selger betaler et a-kontobeløp i felleskostnadene og avregningsoppgjør foretas i forbindelse med årlig avregning fra ISTA. Definisjonen av a-konto er en delbetaling basert på en forventet kostnad. Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for a-konto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av fyring og v.vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere en estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger. Nyinnflyttede beboer får adgang til å se sitt forbruk ved å sende epost til support@ista.no Det er innhentet priser på infrastruktur til El bil i garasje. Hver enkelt seksjonseier kan nå bestille lader etter behov på sin garasjeplass. Se protokoll fra årsmøte 25.04.18. Selskapets hjemmeside: www.hovinbekken.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 425,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	1 235,00	
Felleskostnader alle	1 985,55	
Felleskostnader	1 002,46	

Bredbånd	202,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	858,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	33 124,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nils Cato Andresen, e-post: hovinbekken1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R
for
Sameiet Hovinbekken 1 org. nr. 914 214 327

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 25.4.2018
Endret på årsmøte 29.4.2019
Endret på årsmøte 10.3.2022
Endret på årsmøte 24.3.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hovinbekken 1. Sameiet har gnr 122 bnr 241 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 20.08.2014. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner/1 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 122 bnr 241 i Oslo kommune.

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Bruksenhet bolig består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- En eller flere sportsboder som tilleggsdel
- En eller flere parkeringsplasser som tilleggsdel
- Snr 116 – næringsseksjon - består av de arealer som skal benyttes til barnehage
- (Barnehageseksjonen). Tilleggsdeler til denne er boder og én parkeringsplass.
- Snr 117 - næringsseksjon - består av 11 parkeringsplasser. Noen av disse er omsatt og seksjonert til leiligheter.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Dersom en sameier leier ut sin seksjon eller parkeringsplass, skal sameieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Male/olje/beis av fasade, levegger, balkongvegger eller andre installasjoner.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering

og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det utomhusareal som inngår i barnehageseksjonen (snr 116), enten som del av hoveddelen eller som tilleggsdel til denne, er tilgjengelig for øvrige beboere i sameiet utenom barnehagens åpningstid. Eier og/eller bruker av snr 116 kan gi nærmere retningslinjer for bruken. Bruker av lekeområdet må i alle tilfeller ta behørig hensyn til barnehagens interesser, herunder påse at lekeområdet holdes ryddig og fritt for søppel m.m.

(9) Kjøring i gårdsrom skal begrenses mest mulig. Varelevering, flytting og persontransport skal i all hovedsak skje via garasjeanlegget. Dersom det av særlige grunner må kjøres på bakkeplan, skal dette klareres med styret på forhånd. Et godkjenningsoblat eller det til enhver tid gjeldende system for aksept, skal skrives ut/aktiveres. Kjøring/levering/flytting etc skal gjennomføres uten unødig opphold slik at ståtid for kjøretøy blir kortest mulig. Det er ikke anledning til å parkere uten at det er aktivitet knyttet til kjøretøy. Det er uansett ikke tillatt å stå natten over. Vaktmester og andre med sterke tjenstlige behov samt alle nødetatene behøver ikke styrets forut godkjennelse.

(10) Disponering av gjesteplasser. Sameiet disponerer fem gjesteplasser i garasjeanlegget. Disse kan benyttes av sameiets besøkende etter det til enhver tid gjeldende reglement.

(11) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1, 2, 3, 20, 21, 36, 37, 53, 54, 67, 68, 84 og 85.
Grensene for den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg.

Eneretten gjelder i 10 år frem til 01.01.2028 eller første årsmøte etter denne dato.

De arealer som har midlertidig bruksrett for nevnte seksjoner, er arealer som naturlig faller inn under seksjonene. Områdene har liten eller ingen funksjon for øvrige seksjonseiere. Arealene knytter seg i hovedsak til områder på innsiden av blomsterkassene. Disse har som hovedfunksjon å skjerme beboere på bakkeplan.

Arealene skal skjøttes slik at sameiet fremstår samlet og representativt, og bruken skal ikke være til vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere. Det er den enkelte seksjonseier som skal vedlikeholde arealet. Det kan ikke gjøres endringer på området uten styrets forhåndsgodkjennelse. Rot, forfall og forslumming skal ikke forkomme, og vil regnes som brudd på vedlikeholdsplikten. Dersom seksjonseier ikke evner eller ønsker å vedlikeholde tilleggsdelene, skal disse plikter overtas av sameiet. Dette må varsles styret skriftlig og i rimelig tid.

Blomsterkassene som er foran seksjonene på bakkeplan kan skjøttes av den enkelte beboer, men må vedlikeholdes i henhold til utomhusplanen. Hekker og øvrig beplantning kan ikke endres uten styrets forutgående godkjenning. Sameiet vedlikeholder de blomsterkassene som ikke skjøttes av den enkelte beboer.

3-2 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

4. Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 96 parkeringsplasser. Av disse ligger ved første gangs seksjonering:

80 som tilleggsareal til boligseksjoner
5 som fellesareal til gjesteparkering
11 som egen/egne næringsseksjon/er

Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12 mars 2026. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

4-3 Vedlikehold og bruk
(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(2) Det er ikke anledning for seksjonseiere eller de eller den som til en hver tid disponerer plassene å vaske kjøretøy, skifte motorolje, drive annet tyngre vedlikehold eller andre ting som gir utslipp eller avgasser i garasjeanlegget.

(3) Det er ikke anledning for seksjonseierne å montere utstyr eller gjenstander verken på vegg, tak eller i gulv.

(4) Det er ikke anledning til å lade el-biler gjennom ordinære strømuttak i garasjen.

4-4 Felleskostnader garasje
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- Forsikring
- Strøm
- Kjøre og adkomstarealer
- Teknisk anlegg
- Andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret koble seg til ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Seksjonseierne må følge den til enhver tid gjeldene fellesløsning.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) Det kan ikke monteres andre ladeløsninger enn den/de til enhver tid vedtatte fellesløsninger.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass). Parkeringstillatelse for forflytnings-Hemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater

- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Dette gjelder også sameiets sprinkel – og brannvarslingsanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene og snr 116, barnehagen. Når det gjelder kostnader direkte knyttet til barnehagen, skal disse betales av snr 116 (barnehagen). Når det gjelder kostnader som kun påløper for boligseksjonene, renhold og drift av boligseksjonenes fellesarealer, skal snr 116 ikke betale for disse.

Når det gjelder parkeringsplassenes andel for dekning av Felleskostnadene, er disse fastsatt skjønnsmessig i forhold til erfaringstall. Hver plass skal ved opprettelsen av

sameiet betale sin andel av Felleskostnadene med kr 150,- pr plass pr måned. Kostandene reguleres etter behov av det til enhver tid sittende styre.

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige fellesutgiftene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styreleder tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer, bortsett fra snr 116 som har 3 stemmer i sameiermøter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Samtlige seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nær-ståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig. • næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIET HOVINBEKKEN 1

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene kommer som et tillegg til vedtekter fra sameiermøtet 21.1.2014. Disse er endret i sameiermøte den 18.04.2017 og 29.04.2019 og 10.04.2024 og 24.3.2026

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av sameiets boliger, felles-arealer og uteområder. De er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av ham selv og de personer vedkommende gir tilgang til sameiets områder.

Husordensreglenes bestemmelser gjelder for alle beboere i Sameiet Hovinbekken 1

*

1. GENERELLE HUSORDENSREGLER

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboerne.
b) Sameiere som gir fremmede adgang til sameiets områder, er ansvarlig for at vedkommende følger husordensreglene og vedtektene.
c) Sameier skal påse at leietaker skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet i sameiermøte eller av styret, ved utleie av leilighet eller utleie av hybel.

2. LEILIGHETEN

a) Beboer i leiligheten har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet. Dette gjelder ikke ytre vegger. Se vedtekter. Punkt 3 Vedlikehold.
b) Dersom det oppdages skadedyr, skal styret varsles omgående.
c) Nøkler bestilles ved henvendelse til styret@hovinbekken.no.
d) Alle skal benytte postkasseskilt som bestilles på https://skilthandelen.no/ Skiltet skal inneholde alle fornavn og etternavn på beboere tilknyttet postkassen.

3. FELLESAREAL/BALKONGER/KJELLER

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær, tepper eller lignende. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.
Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer
b) Hver enkelt beboer plikter å holde det ryddig rundt sitt inngangsparti og balkong. Parabolantenne er ikke tillatt.
c) Sykler skal settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke er til hinder for generell adkomst eller sperrer rømningsvei.
d) Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongen. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
e) Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig materiale som bensin og gassbeholdere i kjellerbodene eller parkeringskjeller. I følge brannforskriftene skal gassbeholdere oppbevares i hver enkelt leilighet, helst utendørs.
f) Det er ikke tillatt å sende opp eller på annen måte benytte fyrverkeri på balkongen eller på uteområdene.
g) Det er ikke tillatt å sette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass. Unntak gjelder for sykler og barnevogner. (jf. pkt. 3 c).
h) Alle dører til parkeringskjeller og boder skal holdes låst.
i) Seksjonseierne/ beboerne kan bruke fellesarealene til å feire barnas fødselsdager. Forutsetningen er at man varsler dette på oppslagstavler og Vibbo i god tid - min. 3 døgn. Slik bruk av fellesarealer skal være mellom kl. 11.00 - 20.00. Det forutsettes at fellesarealet blir ryddet etter bruk.

4. STØY

a) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved fest oppfordres det til a gi nabovarsel senest 7 dager i forveien.
b) Banking, boring i betong, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for øvrige beboere, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdag mellom kl. 11.00 og kl. 16.00. Søndager og helligdager skal det ikke borres, bankes eller være støyende aktiviteter.

5. DYREHOLD

a) Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele sameiet. Det er båndtvang hele året på sameiets område. Dyret må ikke være til sjenanse for andre beboere.
b) Dyrets eier er ansvarlig for å fjerne dyrets avføring i og på sameiets område. Dyrets eier skal passe på at dyret ikke urinerer i trapper, inngangspartier eller på fellesområdet. Hvis dette skjer skal dyrets eier vaske/spyle etter seg.
c) Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.
d) Dyr skal kun mates i eierens leilighet.

6. AVFALL

Avfall må pakkes inn og kastes i avfallsbrønnene ved Grenseveien, ved kjørebrua over Hovinbekken eller ved Rema 1000. Det er kildesortering i Oslo, og beboerne må følge Oslo Renholdsverk regler for dette. Se regler på Renholdsverket eller på våre Hjemmesider på VIBBO
Renovasjon.
b) Glass og metallbokser må kastes i egen beholder for dette ved nedgang til garasje.
c) Det er forbudt å kaste spesialavfall som bilbatterier, malingsspann, bildekk og lignende i avfallsbrønnene.
d) Papir, esker skal kildesorteres og kastes i egne avfallsbrønner merket papir. Kartonger og esker skal rives fra hverandre, slik at det som kastes ikke setter seg fast i avfallsbrønnens sjakt.
e) Avfall, esker, kartonger skal ikke settes ved siden av avfallsbrønnene.
f) Alle beboere har ansvar for at fellesområdene og området rundt avfallsbrønnene holdes fritt for all slags avfall, slik unngår vi rotter og andre uønskede dyr.
g) Avfall må ikke under noen omstendighet settes i trapperom, utenfor inngangsdør til boenhet eller i parkeringsanlegg eller bodganger.

7. BEPLANTNING

a) Beplantning av fellesområder kan kun skje etter godkjenning fra styret. Det gjelder også vesentlige endring i plantekasser på bakkeplan.
b) Uteareal skal brukes slik at beplanting og andre anlegg, som plener, overbygg, gatelykter, parkeringsplasser med mer ikke skades.

8. PARKERING

a) Parkering skal utelukkende skje på oppmerket plass i parkeringsanlegget som man har råderett over.

b) Det er forbudt å kjøre eller parkere i gårdsrommet. Unntaket er flytting eller levering av særlig tunge gjenstander. Ved flytting skal styret orienteres og signere p-bevis.
c) Maks parkeringstid i gårdsrommet ved levering av tunge gjenstander er 20 minutter.
d) Beboer er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll til kjøreportene mistes eller blir stjålet. For å unngå tyveri av fjernkontrollen til kjøreportene, anbefaler styret at fjernkontrollen ikke oppbevares i bilen mens den står parkert i parkeringsanlegget.
e) Dersom fjernkontrollen ikke fungerer, sjekk batteriet. Må det skiftes? For å få opp kjøreportene manuelt, se Hjemmesiden på VIBBO
Kjøreport(er) inn til garasjer.

9. GJESTEPARKERING

a) Sameiet disponerer fem -5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.

b) Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

c) Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

10. MONTERING AV UTVENDIG LEVEGG, PERSIENNER ELLER MARKISER

a) Se våre Hjemmesider på Vibbo Arkiv, Tid for markiser.

11. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD

b) Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseier selv, hans eller hennes husstandsmedlemmer eller andre som har fått tilgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.
c) Oppdager beboer skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde dette forholdet til styret.
d) Hvis brannalarm utløses uten grunn, med påfølgende utrykning til beboer/seksjonseier, vil seksjonseier bli fakturert for 100 % av sameiets fakturakrav fra vaktselskap.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HOVINBEKKEN I

Organisasjonsnummer: 914214327
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nils Cato Andresen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret skal kompensere tid, ansvar styret legger ned for å ivareta felles interessene i sameiet. Hva som inngår: Møter, forberedelser, regnskap og budsjettoppfølging, kommunikasjon til andelseiere, prosjektledelse, og juridisk/kontraktmessig oppfølging. I tillegg noe for prisjusteringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensreglene punkt 9

Fremmet av: Marius Fossøy Mohaugen

Bakgrunn for forslaget:

Har observert et tiltakende misbruk av sameiets gjesteparkering, blant annet kan det synes som at et taxiselskap har okkupert den ene plassen. I et område som vårt, der det blir flere og flere mennesker og færre og færre muligheter for parkering, er gjesteparkeringen et viktig fellesgode for beboerne. Totalt er plassene verdt cirka et par millioner kroner, derfor er det viktig at de forvaltes på en god måte og at vi unngår at enkelte tar seg til rette.

Jeg foreslår å endre husordensreglene. I dag er punkt 9 i husordensreglene slik:

9. GJESTEPARKERING

a) Sameiet disponerer fem -5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.

b) Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

Jeg foreslår å legge til et punkt c):

c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endre vedtektene punkt 4.1

Fremmet av: Marius Fossøy Mohaugen

Jeg har følgende endringsforslag til vedtektene:

4.1Nåværende tekst: "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Forslag: Stryke formuleringen: "Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Bakgrunnen for forslaget: Formuleringen er upresis og overflødig, siden det i 4.6 står: "En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass)."

Legge til følgende formulering: "Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Ny tekst blir derfor:

4.1. "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplass er. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

I dag kan en seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Styret foreslår at vi i vedtektene presiserer at det skal stilles krav til synlig parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) i frontruten. Dette kan innlemmes i paragraf 4.6 i vedtektene.

Opprinnelig tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Forslag til ny tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass). Parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta."

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

Garasjeplasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling har ført til uønskede hendelser som- innbrudd i boder, tyverier av sykler, hærverk i garasje og kjeller da de har kommet seg inn ved bruk av koder i inngangsdørene.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gjør at garasjeplasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Opprinnelig tekst:

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut, fortrinnsvis til andre sameiere, etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Forslag til ny tekst:

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12. mars 2023. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

Styrets innstilling
Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Styrehonorarer for 2025

Feilutbetaling av styrehonorarer for 2025

Styrets innstilling
Det er avdekket at styrehonorar for 2025, ble feil utbetalt med kr 237 000, mot vedtatt honorar i henhold til budsjett var kr 250 000.

Dette fremgår tydelig av vedlagte budsjett, hvor korrekt totalramme for styrehonorar er oppført.

Differansen utgjør kr 13 000.

Forslag til innstilling:
Resterende beløp på kr 13 000 utbetales til styret i henhold til vedtatt budsjett for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Resterende beløp utbetales til styret
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Cato Andresen 1 år Styreleder
Tariq Bouiri 1 år
Samir El-abdelloaui 2 år
Amel Misimovic 2 år

Trine Lise Gamslett vara 2 år
Sarah Soon Malling vara 1 år

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Cato Andresen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cato Andresen

Styremedlem * (1 år)

Følgende ble valgt:
Tariq Bouiri (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tariq Bouiri

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Samir El-abdelloaui 2 år (32 stemmer)
Amel Misimovic 2 år (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Samir El-abdelloaui 2 år
Amel Misimovic 2 år

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sarah Soon Malling (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sarah Soon Malling

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine Lise Gamslett (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Lise Gamslett

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7433
SAMEIET HOVINBEKKEN I

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7433

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene punkt 9
7. Endre vedtektene punkt 4.1
8. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6
9. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2
10. Styrehonorarer for 2025
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nils Cato Andresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7433 Revisjonsberetning.pdf
2. 7433 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3.01 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret skal kompensere tid, ansvar styret legger ned for å ivareta felles interessene i sameiet. Hva som inngår: Møter, forberedelser, regnskap og budsjettoppfølging, kommunikasjon til andelseiere, prosjektledelse, og juridisk/kontraktmessig oppfølging. I tillegg noe for prisjusteringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 6

Endring av husordensreglene punkt 9

Forslag fremmet av:
Marius Fossøy Mohaugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Har observert et tiltakende misbruk av sameiets gjesteparkering, blant annet kan det synes som at et taxiselskap har okkupert den ene plassen. I et område som vårt, der det blir flere og flere mennesker og færre og færre muligheter for parkering, er gjesteparkeringen et viktig fellesgode for beboerne. Totalt er plassene verdt cirka et par millioner kroner, derfor er det viktig at de forvaltes på en god måte og at vi unngår at enkelte tar seg til rette.

Jeg foreslår å endre husordensreglene. I dag er punkt 9 i husordensreglene slik:

9. GJESTEPARKERING

a) Sameiet disponerer fem -5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.

b) Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

Jeg foreslår å legge til et punkt c):

c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Sak 7

Endre vedtektene punkt 4.1

Forslag fremmet av:
Marius Fossøy Mohaugen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg har følgende endringsforslag til vedtektene:

4.1Nåværende tekst: "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Forslag: Stryke formuleringen: "Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Bakgrunnen for forslaget: Formuleringen er upresis og overflødig, siden det i 4.6 står: "En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass)."

Legge til følgende formulering: "Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Ny tekst blir derfor:

4.1. "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplass er. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

Sak 8

Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag kan en seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Styret foreslår at vi i vedtektene presiserer at det skal stilles krav til synlig parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) i frontruten. Dette kan innlemmes i paragraf 4.6 i vedtektene.

Opprinnelig tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Forslag til ny tekst:

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass). Parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta."

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

Sak 9

Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Garasjeplasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling har ført til uønskede hendelser som- innbrudd i boder, tyverier av sykler, hærverk i garasje og kjeller da de har kommet seg inn ved bruk av koder i inngangsdørene.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gjør at garasjeplasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Opprinnelig tekst:

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut, fortrinnsvis til andre sameiere, etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Forslag til ny tekst:

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12. mars 2023. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

Styrets innstilling
Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

Forslag til vedtak
Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

---

Sak 10

Styrehonorarer for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Feilutbetaling av styrehonorarer for 2025

Styrets innstilling
Det er avdekket at styrehonorar for 2025, ble feil utbetalt med kr 237 000, mot vedtatt honorar i henhold til budsjett var kr 250 000.

Dette fremgår tydelig av vedlagte budsjett, hvor korrekt totalramme for styrehonorar er oppført.

Differansen utgjør kr 13 000.

Forslag til innstilling:
Resterende beløp på kr 13 000 utbetales til styret i henhold til vedtatt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak

Resterende beløp utbetales til styret

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Cato Andresen 1 år Styreleder
Tariq Bouiri 1 år
Samir El-abdelloaui 2 år
Amel Misimovic 2 år
Trine Lise Gamslett vara 2 år
Sarah Soon Malling vara 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Andresen

Valg av 1 styremedlem * Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem *:

- Tariq Bouiri

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amel Misimovic 2 år
- Samir El-abdelloaui 2 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sarah Soon Malling

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Trine Lise Gamslett

Vedlegg

1. presentasjon nye styremedlemmer.pdf

Styrets årsrapport

Årsmelding 2025

Oversikt over hvem som sitter i styret:

Styreleder:
Nils Cato Andresen

Styremedlemmer:
Tarik Bouiri
Sesn Embaye Tesfu
Marte Larsen Kaur
Domenico Marincolo
Dorte Drange

Varamedlem:
Sarah Soon Malling

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører ved OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets revisor er BDO AS

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner. Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Adressen er Hovinveien 43 B, C, D, E, F, G, H, J.Gårds- og bruksnummer : 122 241

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Styrets prioriteringer og økonomien i 2025

I 2025 har styret fortsatt å prioritere saker som bidrar til å unngå store økninger i felleskostnadene. Årsaken til det er at kommunale avgifter øker, og vi forventer økte kostnader til vedlikehold gitt at bygningsmassen blir eldre.

I 2025 har styret gått gjennom avtaler med leverandører for å finne muligheter for å kutte kostnader. Styret har vurdert hva som kan gi innsparinger både på kort og lang sikt. Vi har gjennomført vedlikeholdstiltak som vil føre til lavere utgifter på lengre sikt. Dette gjelder for eksempel bytte av lamper og sensorer i oppgangene.

I tillegg har styret påtatt seg å gjøre så mye som mulig av vedlikeholdstiltakene selv for å kutte i utgifter til reparasjoner og vedlikehold, og styret arrangerte i den sammenheng sameiets andre dugnad i juni 2025.

Kostnader i 2025 sammenlignet med 2024

Resultatet for 2025 ble kr +664 955 kroner.

Felleskostnadene for 2026 ble økt med 5% på grunn av økningen i kommunale avgifter. Kommunale avgifter økte med 30 prosent, så til tross for at styret har kuttet kostnader på andre områder, var det nødvendig å øke felleskostnadene.

Tiltakene har ført til at vedlikeholdskostnadene ble noe redusert sammenlignet med 2024, til tross for generell prisstigning hos alle leverandører i 2025.

Handlingsrommet for å begrense økningen i utgifter er mindre i tiden fremover sammenlignet med 2024 og 2025. Årsaken er at styret allerede har gjennomgått de fleste avtalene med leverandører for å se på mulighet til å avslutte avtaler eller få redusert pris på nødvendige tjenester.

Styret er opptatt av å holde kostnadene for sameiet nede, og når vi har teknisk kunnskap eller tiltaket er av praktisk karakter, har vi bidratt med å gjøre vedlikeholdstiltakene selv.

Se mer informasjon om de ulike vedlikeholdstiltakene i kapittel "styremøter og styrets arbeid" og "vedlikehold av bygningsmassen".

I 2025 fikk sameiet tilbakebetalt penger vi hadde utestående hos Oppsal vaktmestersentral og Hovinbekken 2.

Styremøter og styrets arbeid

Styret har hatt 15 møter. Dette inkluderer 14 ordinære styremøter samt budsjettmøte. I tillegg har vi hatt tre møter med styret i Hovinbekken 2, og en rekke møter med leverandører.

Styret har utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker. Vi har håndtert skadedyr, lekkasjer, klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, åpnet og lukket bommen, frigjort plass i sykkelbodene og en rekke andre saker. Det har også vært noen tilfeller av tvistesaker mellom beboere som styret har bistått med å finne løsninger på.

Hovinbekken 2 har fakturert sameiet for mye for gjennomkjøring av garasjeanlegget og styret har brukt mye tid på å gå gjennom fakturaer og dialog med Hovinbekken 2 for å få dette tilbakebetalt. Styret har jobbet videre med å få på plass ny avtale som vil gi en mer rettferdig vekting av kostnader for hva vi skal betale for å kjøre gjennom garasjen. I 2025 fikk vi tilbakebetalt det vi har betalt for mye, men styret er fortsatt i forhandlinger om ny og bedre avtale.

I 2025 har vi sendt høringsuttalelse om utbygging av bygget Rema 1000. I høringsuttalelsen påpekte sameiet behov for å bedre trafikksikkerheten for gående over parkeringsplassen og at høyden på bygget bør harmoniseres med høyden på eksisterende bygg. I tillegg har sameiet gitt høringsuttalelse om sykkelvei i Grenseveien, der vi påpekte behov for å sikre at nytt sykkelanlegg ikke tilfører mer overvann til sameiets grøntområde enn i dagens situasjon og at det fra et beboerperspektiv er større behov for et smalere tverrsnitt i Grenseveien enn å få tilrettelagt et ensidig sykkelanlegg.

I juni arrangerte styret dugnad og sosial samling med mat. Det var stort oppmøte i dugnaden, og vi fikk mange gode tilbakemeldinger. Dugnader bidrar til å holde kostnadene for vedlikehold nede og til et bedre bomiljø i sameiet. Styret ønsker å fortsette med dugnader. Takk til alle som deltok.

Brannvern

Styret har gått gjennom alle oppganger og bodområder. Vi har informert beboere om at det på grunn av brannsikkerhet ikke er tillatt å dekke til dører og vegger i bodene med plast, eller oppbevare ting for høyt. Av samme grunn har vi informert om at det ikke er tillatt å oppbevare batterier til sykler og El-sparkesykler i trappeoppgangene.

Det er ikke alle beboere som har fulgt oppfordringene. Styret gjør oppmerksom på at oppbevaring av batterier og tildekking av boder med plast kan påvirke hva forsikringen dekker ved en eventuell brann, og at seksjonseiere som ikke følger vedtektene kan bli stilt ansvarlig. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å følge rådene.

Kartlegge energibesparende klimatiltak

Styret søkte om og fikk innvilget økonomisk støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo kommune. Støtten ble gitt til å kartlegge energibesparende klimatiltak. OBOS prosjekt utredet energibesparende klimatiltak for sameiet. OBOS fant få mulige tiltak for å spare energi. De anbefalte solcellepanel på takene, men det ville kreve vesentlige

investeringer og det er begrenset mulighet for å lagre energien solcellene produserer. Styret besluttet derfor å ikke utrede tiltaket videre og sette saken i bero. Konsulentkostnandene på 375 000 kroner i regnskapet for 2025 er knyttet til denne utredningen. Kartleggingen påførte ikke sameiet ekstra kostnader grunnet støtten fra Enova, 209 000 kroner, og Klimaetaten i Oslo Kommune, 187 500 kroner. Til sammen fikk vi 396 500 kroner i støtte.

Laddel

Styret har vært i dialog med Laddel om prisøkningene, fordi Laddel ikke varslet styret i henhold til avtalen. Vi har undersøkt priser hos andre leverandører, vi har vurdert pris, type abonnement og service, og ser at det dessverre ikke finnes bedre alternativer. Avtalen med Laddel er derfor opprettholdt.

Nye leverandører i 2025

Styret byttet leverandør av internett og TV til OBOS nett. Dels fordi avtalen med Telenor var dyrere enn det andre aktører kunne tilby, dels for å gi større valgfrihet til beboere, slik at de som ønsker det kan utelukke TV fra abonnementet. Avtalen med OBOS nett er derfor kun for internett. Til sammen vil sameiet fremover betale i overkant av 360 000 kroner mindre i året enn det vi ville gjort hvis vi ikke hadde endret avtalen.

Styret byttet leverandør av vaktmestertjenester fordi vi ikke var fornøyd med kvaliteten på det Bygårdsservice leverte. Fordi den nye leverandøren Nova Service i tillegg til vaktmestertjenester også leverer vask og bytte av matter, valgte styret å inngå en avtale fremfor flere små. Samlet er prisen omtrent den samme.

Vedlikehold av bygningsmassen
Vann i garasjen – utbedre skader

Styret vurderte å male garasjen med epoxy selv for å holde vedlikeholdskostnadene nede, men da maling med epoxy er mer teknisk krevende enn først antatt, kom styret frem til at det bør gjøres av fagfolk. På grunn av andre mer kritiske saker har ikke styret hatt kapasitet til å innhente tilbud for dette i 2025. Styret vil prioritere å følge opp denne saken i 2026.

En forbedring er at det nye vaktmesterbyrået har sugd opp vann i garasjen, når det har vært nødvendig, og dette har sannsynligvis bidratt til å redusere fukt i garasjeanlegget.

Styret oppfordrer sameiets beboere til å fjerne snø fra tak og hjulkapsler før de kjører inn i garasjeanlegget slik at det blir minst mulig fukt i garasjen i vintersesongen.

Lampebytte

I 2025 har vi startet på arbeidet med å bytte lampene og sensorene i oppgangene og på uteområdet. Det var nødvendig fordi sensorene i lampene ikke lenger fungerte, noe som på sikt ville ført til økte strømkostnader ved at lys ikke har blitt skrudd av.

Heis

Vedlikehold og reparasjon av heis er blant de høyeste vedlikeholdskostnadene i sameiet. Det har vært mange uttrykninger for reparasjoner. Disse utgiftene er det vanskelig for styret å forhindre. Men alle beboere kan bidra ved å for eksempel støvsuge rillene i heisdøren. En av årsakene til uttrykning er at det kommer småstein i rillene. Det vil også hjelpe om beboere slutter å kaste søppel i heissjakten.

Taket

Det er lemmer på takene i alle oppgangene. Det samler seg vann under dem, og har vært lekkasje i B-oppgangen på grunn av dette. Styret har fjernet lemmen der, og har planer om å fjerne alle de andre lemmene for å forebygge lekkasjer i løpet av 2026.

Fjernvarme

Styret har analysert sameiets strøm- og fjernvarmeforbruk. Sameiet har relativt jevnt forbruk av fjernvarme gjennom hele året, mens strømforbruket varierer mer mellom vinter- og sommersesong. Styret konkluderte med at det vil være lønnsomt å inngå norgespris for fjernvarme, men at det er større usikkerhet knyttet til om norgespris vil være lønnsomt for strøm. I desember 2025 inngikk styret på vegne av sameiet en avtale om norgespris for fjernvarme.

Ventilasjon

I desember gikk ventilasjonen i stykker. Styret bestilte reparasjon, men det tok noe tid å få det reparert fordi ekstradeler måtte bestilles fra utlandet.

Fremover ser vi behov for vedlikehold av ventilasjonsanlegget på taket. Samt endre utløpet på ventilasjonene for å unngå at lukt kommer inn i leilighetene.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINBEKKEN I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YWEVE-3OQJO-OXKC1-ANMFN-PHLPI-JVPUU

SAMEIET HOVINBEKKEN 1
ORG.NR. 914214327, KLIENTNR. 7433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 531 762	5 482 790	5 519 000	5 640 000
Ladeinntekter elbil		42 153	17 260	0	0
Andre inntekter	3	424 641	104 447	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 998 556**	**5 604 497**	**5 574 000**	**5 695 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 417	-33 417	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-237 000	-237 000	-250 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-17 542	-13 611	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-214 715	-204 905	-215 000	-224 675
Konsulenthonorar		-408 572	-160 880	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-1 157 446	-1 460 674	-1 277 000	-1 301 750
Forsikringer		-286 596	-260 467	-340 000	-380 800
Kommunale avgifter	8	-1 594 645	-1 460 309	-1 661 000	-1 743 035
Kostnader sameie		-21 413	-111 913	-70 000	-90 000
Energi/fyring	9	-297 590	-299 334	-480 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-485 490	-606 759	-640 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-507 686	-948 737	-600 000	-569 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 262 111**	**-5 798 005**	**-5 728 000**	**-5 414 860**
DRIFTSRESULTAT		**736 445**	**-193 508**	**-154 000**	**280 140**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	120 998	117 323	6 000	6 000
Finanskostnader		0	-227	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**120 998**	**117 097**	**6 000**	**6 000**
ÅRSRESULTAT		**857 443**	**-76 411**	**-148 000**	**286 140**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-76 411		
Til opptjent egenkapital:		857 443	0		

SAMEIET HOVINBEKKEN 1
ORG.NR. 914214327, KLIENTNR. 7433

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 282	30 420
Energiavregning	12	2 447	0
Forskuddsbetalte kostnader		239 342	369 804
Andre kortsiktige fordringer	13	192 488	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 380	720 485
Sparekonto OBOS-banken		3 382 257	3 220 410
SUM OMLØPSMIDLER		**5 148 196**	**4 341 119**
SUM EIENDELER		**5 148 196**	**4 341 119**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 672 327	3 814 885
SUM EGENKAPITAL		**4 672 327**	**3 814 885**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		119 492	97 115
Leverandørgjeld		356 376	313 372
Energiavregning		0	115 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		**475 868**	**526 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 148 196**	**4 341 119**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026
Styret i Sameiet Hovinbekken 1

Nils Cato Andresen	Domenico Marincolo	Dorte Drange
Marte Larsen Kaur	Tarik Bouiri	Sesn Embaye Tesfu

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 561 702
Felleskostnader	3 202 596
Garasje	286 755
Bredbånd	454 283
Parkeringsleie	16 800
Leie/felleskostnader tidl.år	9 627
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 531 762**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd energikartlegging	187 500
Innbetaling fra HB2	24 938
Nettinnbetalinger	5 950
Tilskudd ENOVA	206 250
Ørekorreksjoner	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**424 641**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 417
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 417**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-237 000
SUM STYREHONORAR	**-237 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 542
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 542**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 311
Drift/vedlikehold VVS	-68 879
Drift/vedlikehold elektro	-375 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-310 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-203 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 584
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-6 251
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 157 446**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 104 768
Renovasjonsgebyr	-489 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 594 645**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-297 590
SUM ENERGI / FYRING	**-297 590**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 719
Annen leiekostnad	47 918
Diverse utstyr	-6 851
Vaktmestertjenester	-294 015
Vakthold	-6 436
Renhold ved firmaer	-223 063
Andre driftskostnader	-3 743
Trykksaker	-336
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-2 716
Porto	-175
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 481
Øreavrunding	-67
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-507 686**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 929
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 494
Andre renteinntekter	1 986
SUM FINANSINNTEKTER	**120 998**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 006 929
SUM INNTEKTER	**-1 006 929**

KOSTNADER

Administrasjon	43 875
Fjernvarme	965 501
SUM KOSTNADER	**1 009 376**

SUM ENERGIAVREGNING	**2 447**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilskudd energikartlegging utbetalt sameiet i 2026, avsatt i 2025	187500
Laddel utbetalt sameiet i 2026, avsatt i 2025	4 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**192 488**

[7433]

Sameiet Hovinbekken 1

Energikartlegging



Versjon 1.0 Mai 2025

BESKYTTET

1. Sammendrag

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Grace Amani Nsengi
Adresse:	Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon:	22 86 83 88

OBOS Prosjekt AS er engasjert av styret i Sameiet Hovinbekken 1 for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelse for boligselskapet. En rapport av denne type vil være et beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.

Til underlag for prosjektet har vi benyttet:
Leverandør på solceller: Enny

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Etablere solceller	109 000	1 369 600	1 380 000

Det tiltaket vi anbefaler for boligselskapet er en etablering av solceller på tak. Bygningsmassens alder er ikke gammel nok for å foreslå tiltak. Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig innvestering.

Oslo, 10.01.2025 [Revidert – 27.05.25]
OBOS Prosjekt AS

Grace Amani Nsengi (elektronisk godkjenning)
Prosjektleder

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
240 460	Grace Amani Nsengi	Fredrik Karlstad	Morten Brustad Kjærland
	(Elektronisk godkjenning)	*(Elektronisk godkjenning)*	*(Elektronisk godkjenning)*

2. Innhold

SAMEIET HOVINBEKKEN 1 1

1. SAMMENDRAG 3

2. INNHOLD 4

3. TEKNISKE BEGREPER/ORDFORKLARINGER 5

4. INNLEDNING 6

4.1. Formål 6
4.2. Eiendom og bygninger 6
4.3. Grunnlagsmateriale 6

5. BESKRIVELSE AV BYGNINGENE OG ENERGIFORSYNING 7

5.1. Levetid på bygningsdeler 7
5.2. Yttervegger 7
5.3. Gulv 8
5.4. Tak 8
5.5. Vinduer 9
5.6. VVS og EL 9
5.6.1. Ventilasjon 9
5.6.2. Varme – og sanitæranlegg 9

6. STØTTEPROGRAMMER 10

7. ENERGIKARTLEGGING 11

7.1. Dagens anlegg 12
7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken (der det er aktuelt med balansert venitlasjon og fasade/tak/vindu) 13

8. TILTAK FOR REDUKSJON AV ENERGIFORBRUKET 15

8.1. Solceller 16
8.1.1. Lønnsomhetsberegning for etablering av solceller 17
8.2. Smart-hus 19

9. FREMTIDIGE KRAV TIL ENERGISITUASJON 20

9.1. EUs bygningsenergidirektiv 20
9.2. Energimerking 20

10. ENERGIMERKING AV SAMEIET HOVINBEKKEN 1 BORETTSLAG 21

11. GRADVIS FORBEDRING AV ENERGIMERKE 22

12. ENERGIPLANLEGGING 23

13. KONKLUSJON 24

14. FORSLAG TIL FREMDRIFT 25

Vedlegg 3 22 Vedlegg 3 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf
BESKYTTET

3. Tekniske begreper/ordforklaringer

Vanlige fagbegreper benyttet i rapporten og deres betydning:

Begreper	Ordforklaringer
Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent; en virkningsgrad på 0,9 tilsvarer 90 %.
U – verdi	Sier noe om hvor varmeisolerende veggen er. Lav U-verdi betyr at veggen holder bedre på varmen enn en vegg med høyere U-verdi. En lav U-verdi sørger altså for mindre varmetap. Benevning W/m²K
Lambda verdi	Varmeledningsevne. Lav verdi betyr god isolerende evne
Nåverdi	Nåverdi er dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.
Kalkulasjonsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Systemvirkningsgrad	Angir forholdet mellom energi som tilføres energikilden og netto energibruk og kan deles opp i flere faktorer som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad. Beskrives med notasjonen "η"
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet
Varmetapstall ventilasjon.	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.
Lekkasjetall	Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.
NS 3031:2014	Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data"

4. Innledning

4.1. Formål

Rapporten tar for seg en kartlegging av boligselskapets tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energitiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi boligselskap en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger, og kan sees på som rimelig nøyaktige. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

4.2. Eiendom og bygninger

Sameiet Hovinbekken 1 ligger på Hovin i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune og har adressene Hovinveien 43 B- J. Boligselskapet har gårdsnummer 122 og bruksnummer 241. Det ble etablert i 2014 og består av 117 leiligheter fordelt på 3 blokker.

4.3. Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret i form av rapporter, mailkorrespondanse, tilbud og tegninger, deriblant:

- Vedlikeholdsplan, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2022)
- Rapport betongundersøkelse, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2024)
- Saksinnsyn Plan og bygg (2011-2014)

Det ble avholdt befaring av fellesarealer og befaringsleilighet, samt møte med styret i slutten av september 2024. Følgende personer har vært involvert i rapporten:

• Cato Andresen	Styreleder	Boligselskap
• Grace Nsengi	Energi- og miljørådgiver	OBOS Prosjekt
• Christian Dag Olsen	Elektroingeniør	OBOS Prosjekt
• Erik Eltoft	Bygg ingeniør	OBOS Prosjekt

Vedlegg 3 BESKYTTET 24.xxxx Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

5. Beskrivelse av bygningene og energiforsyning

I dette kapittel beskrives bygningsdeler og tekniske installasjoner. Følgende mengder er lagt til grunn for beregning av energibesparelser ved klimaskall:

Tabell 1 – Oversikt over ulike arealer

Mengder klimaskall	Antall vinduer	Areal Vindu	Areal Vegg	SUM Areal fasade
Inngangsparti	546	729	1 872	1 143
Balkongside	637	408	1 872	1 464
Gavlssider	296	200	1 296	1 096
SUM	1 479	1 336	2 907	1 571

Andel vinduer på en fasade påvirker den samlede U-verdien og varmetapet til fasaden. Andelen påvirker også kostnaden for å redusere U-verdien til en fasade da vinduer er vesentlig dyrere enn vegger pr. kvadratmeter. Når vegger skal rehabiliteres må det vurderes om vinduer samtidig skal flyttes eller byttes ut.

5.1. Levetid på bygningsdeler

Tabell 2 – Levetid til ulike bygningsdeler

	Enhet	Levetid
Yttervegger	År	40-60
Tak	År	40-50
Piper	År	20-30
Vinduer	År	30-40

For tak er det nødvendig med kontinuerlig vedlikehold og sjekk av mulige lekkasjer. For vinduer bør det utføres kontinuerlig vedlikehold av hengsler, lukkemekanismer og tetningslister hvert 5. år. Teglvegger og Pussede fasader bør vaskes og sjekkes tilstand på kontinuerlig, utskifting av tegl ved behov m.m.

5.2. Yttervegger

Alle yttervegger er fra byggeår 2014, og det er ikke gjort noen endringer fra opprinnelig oppbygning her. Ytterveggene til boligselskapet er i hovedsak etablert med kledning av teglstein, veggene på balkongside er utført med kompaktpuss. Sett fra innsiden: 13mm gips, 0,2 dampsperre, 45x195 stenderverk, 200mm isolasjon, fuktbestandig plate, 50 mm isolasjon, Lufting, teglstein/ kompaktpuss.

Dagens U-verdi for yttervegger er beregnet til: 0,16 W/m²K. Til sammenligning etableres nye yttervegger i dag med en U-verdi på 0,18 W/m²K.



Figur 1 - Illustrasjon Fasade mot vest

Vedlegg 3 BESKYTTET 25 av 108 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf



Figur 2 - Illustrasjon fasade mot Nord

5.3. Gulv

Gulv mot kjeller i oppholdsrom består av betongdekke med nedforet tak mot kjellerareal. Det er montert EPS isolasjon mot terreng. Etasjeskillere mot resterende etasjer oppover består av prefabrikkerte betong elementer med en tykkelse på 250 mm, 3mm tarkoflex og 14mm parkett.

Dagens U-verdi for gulv mot grunn er beregnet til: 0,14 W/m²K. Til sammenligning etableres nye gulv etter TEK 17 med en U-verdi på 0,10 W/m²K.



Figur 3 - Illustrasjon Snitt CC fasade

5.4. Tak

Boligselskapet er etablert med kompakte flate tak. Takene er oppbygd med betongelement på 250mm, med en gjennomsnittlig Isolasjonsmengde på 400 mm. Takene er tekket med 2-lags asfaltpapp fra byggeår. Dette er sterke tak som har lang teknisk levetid.

Dagens U-verdi for tak er beregnet til: 0,08 W/m²K. Til sammenligning etableres nye tak etter TEK 17 med en U-verdi på 0,13 W/m²K.

Vedlegg 3 26 Vedlegg Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf
BESKYTTET

5.5. Vinduer

Vinduene til boligselskapet er fra byggeår. Dette er 3-lags vinduer i ulike dimensjoner. Vinduene har en gjennomsnitts U-verdi på 1,0 W/m²K. Til sammenligning etableres nye tak etter TEK 17 med en U-verdi på 0,8-1,2 W/m²K.

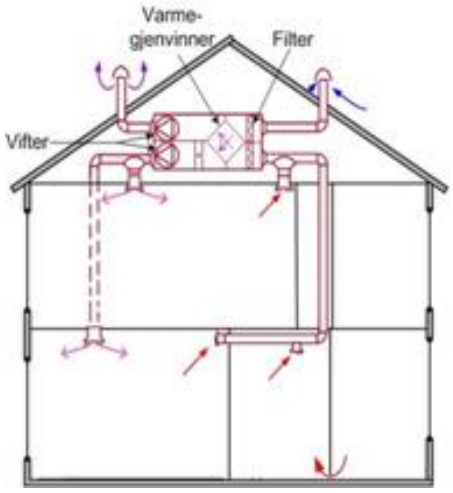
5.6. VVS og EL

5.6.1. Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Blokkene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Felles ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom på taket. Ventilasjonsaggregatet er blitt byttet siden byggeår.

Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Innvendige kanaler fordeler friskluften (uteluften, tillluften) rundt i leiligheten. Friskluften tilføres rommene gjennom ventiler. Avtrekksventiler i våtrom, bad og kjøkken trekker den varme og forurensede luften ut. Varmegjenvinneren overfører varmen i avtrekksluften til tilluften i en varmegjenvinningsenhet på en enkel måte.



Figur 4 – Prinsippskisse av balansert ventilasjon

Det må være overstrømningsventiler mellom alle rom som skal ventileres. Dette løses normalt med dørspalter, men andre løsninger som lister med hull eller ventiler i vegg er også brukt. Dørspalter bør være minimum 15 mm (se figuren) slik at en oppnår en tilfredsstillende luftstrømning fra rom med liten forurensning til mer forurensede rom (se figuren).

5.6.2. Varme – og sanitæranlegg

Blokkene har et felles varmeanlegg og varmtvannsforsyning, der et sentralt berederanlegg leverer varmtvann og styrer oppvarming til alle boenhetene i blokkene. Dette er gjennom en fjernvarmeløsning da majoriteten av oppvarmingen kommer fra fjernvarmen gjennom radiatorer og det samme med varmtvannet. Dette betyr at kostnader og vedlikehold knyttet til varmtvann og fyring fordeles mellom beboerne i blokkene.

Vedlegg 3 27 av 108 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf
BESKYTTET

6. Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer man kan søke om økonomisk støtte fra til gjennomføring av ENØK tiltak i boligselskaper.

Enova har i 2023 innført en støtteordning for energieffektivisering i borettslag og sameier. Støtteordningen kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene opp til 10M NOK. Støtteordningen er konkurransebasert og minstekravet for å søke er minimum 20% energiforbedring.

Enova gir støtte til Balansert ventilasjon, men kun til private beboere. Det vil si at hver enkelt boligeier må gjennomføre sitt eget tiltak og få faktura stilet til seg selv. I tillegg må kriteriene for støtte være oppfylt; Anlegget skal ha varmegjenvinner med en temperaturvirkningsgrad på minimum 80 % i årsgjennomsnitt og dekke minimum 50 % av det oppvarmede bruksarealet.

Oslo kommune har egne støtteordninger – disse revideres med ujevne mellomrom og det henvises derfor til klimatilskudd.no for en detaljert oversikt.

Vedlegg 3 BESKYTTET 28 av 56 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

7. Energikartlegging

Energiforbruket til oppvarming er avhengig av bygningsmassens klimaskall. Tak, vegger, vinduer, grunnmur/bygningssåle og kuldebroer i de ulike konstruksjonsdelene bidrar til transport av varme gjennom termisk konduksjon fra det oppvarmede boligarealet til omgivelsene.

Varme transporteres også ut fra boligene gjennom termisk konveksjon, når den varme luften i boligen skiftes ut gjennom utettheter i byggenes klimaskall og gjennom ventilasjonssystemet. Det totale varmetapet for bygningsmassen er summen av konduksjonen (varmeledning gjennom fast stoff) og konveksjonen (energitransport gjennom gasser).

Man vil alltid ha et varmetap i et bygg, men ønsker man å redusere samlet energiforbruk er det mest effektivt å starte med tiltak som reduserer varmetapet. Kyoto pyramiden under viser potensialet for ulike tiltak som kan redusere energiforbruket i et bygg.



Figur 5 - Kyoto pyramiden, illustrasjon av anbefalt prioriteringsrekkefølge av ENØK tiltak

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

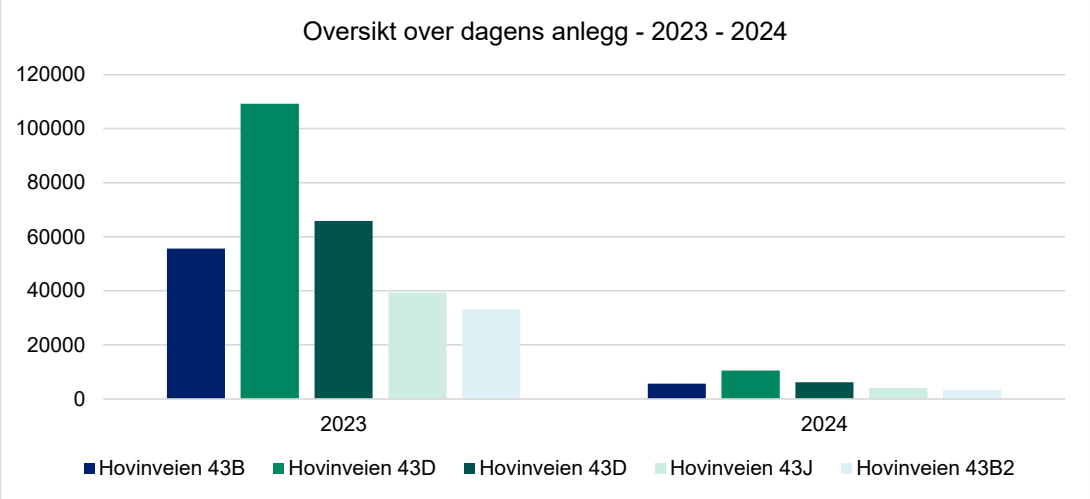
Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

7.1. Dagens anlegg

Boligselskapet består av fire nokså like bygninger orientert med ulik himmelretning.
Boligselskapets årlige energiforbruk på fellesanlegg er innhentet fra Elvia, fra totalt 5 målere listet opp i tabell 3.

Tabell 3 - Oversikt over fellesmålere i borettslaget

Fellesanlegg i boligselskapet	Adresse	Nr	Forbruk [kWh/år]
Målernummer: 7359992899907909	Hovinveien	43B	5 653
Målernummer: 7359992896509847	Hovinveien	43D	10 531
Målernummer: 7359992896524499	Hovinveien	43D	6 215
Målernummer: 7359992896567984	Hovinveien	43J	4 062
Målernummer: 7359992892245374	Hovinveien	43B	3 231
SUM:	-	-	29 692



Figur 6 – Forskjeller mellom energibruk i 2023 relativ til energibruk i 2024

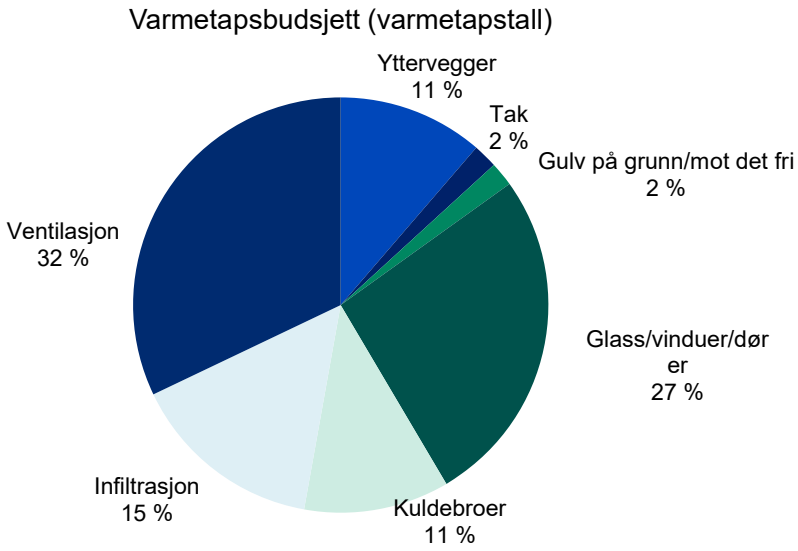
Fellesanlegget fra 2023 og det samme anlegget i 2024 har vesentlige forskjeller. Du ser at det har skjedd en markant endring i forbruk, da det er mye mindre i 2024. Det er usikkert hva som skylder den endringen for boligselskapet.

7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken

Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligselskapet reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

SIMIEN beregningen er utført med en simulering av hele boligselskapet. Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Resultatene skaleres opp til å tilsvare hele boligselskapet Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 ºC innendørs gjennom en normalvinter.

Simuleringen i SIMIEN viser hvordan varmetap i blokkene prosentvis fordeles mellom de ulike konstruksjonsdelene ved figur.

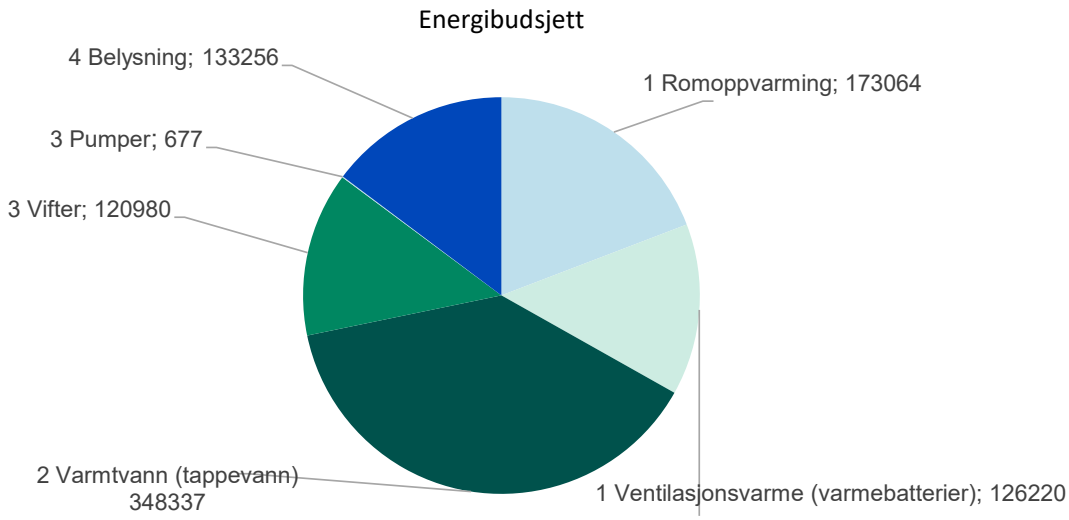


Figur 7 – Oversikt over dagens varmetapsbudsjettstall

Kakediagrammene viser hvordan varmetapet fordeler seg. Blokkene har sitt største varmetap gjennom ventilasjonen. Utover dette er yttervegger og vinduer det største lekkasjepunktet. Man ser på kuldebroer i samme lys som yttervegger og vinduer da det vanligvis oppstår på fasadene. Varmetap ved infiltrasjon er basert på bygningens lekkasjetall, altså hvor tett bygningen er. Boligblokker fra 1950-70 tallet har et lekkasjetall (luftutskiftninger per time) på 7. Nye boliger har i dag et lekkasjetall på 1,5 eller lavere. Dagens lekkasjetall for energiberegningene blir satt til 1,5.

Totalt har man et varmetapstall på 0,52 W/m²K for blokkene. Varmetapstallet gir et bilde av hvor godt klimaskallet i bygget er, og sammenlignet med dagens TEK 17 (0,64W/m²K) er boligselskapet innenfor forskriften sine anbefalinger.

Beregningen er utført med normerte verdier. Innetemperatur varierer etter beboers behov og 21 ºC vil ikke være representativt for alle. Energikostnadene øker i takt med temperaturen. Dersom gjennomsnittstemperaturen økes til 24 ºC vil energikostnadene øke med ca. 15%. Totalt har man et normert beregnet netto energibehov på 1.107.537 kWh/år hvor årlig levert energi er på 1.164.632 kWh/år. Da netto energibehov er den mengden energi som faktisk blir brukt av boligselskapet, mens årlig levert energi er hvor mye som blir levert av energi. Et avvik her er normalt. Netto energibehov er fordelt etter følgende energiposter:

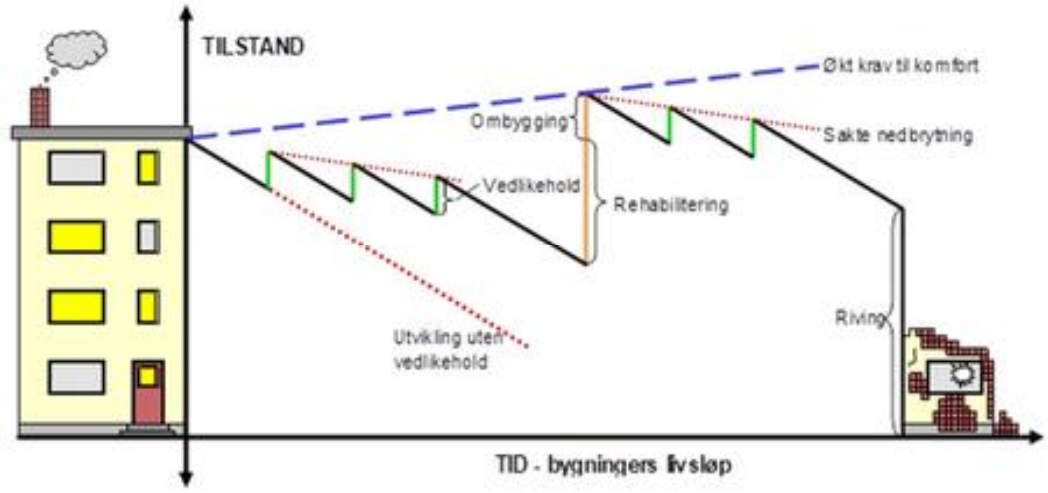


Figur 8 – Oversikt over dagens energibudsjett (tall er oppgitt i kWh/år)

8. Tiltak for reduksjon av energiforbruket

I tråd med Kyoto pyramiden er det er fornuftig å starte å se på byggets klimaskall, og om det er tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibehovet til bygningsmassen. Energibesparingspotensialet til hvert enkelt tiltak vil påvirkes av alle andre tiltak som gjennomføres. Ettersom det er uvisst hvilke tiltak boligselskapet ønsker å gjennomføre, presenteres først sparepotensialet i hvert enkelt tiltak før andre tiltak er gjennomført. For alle økonomiske vurderinger benyttes en kalkulasjonsrente på 4 %, da det antas at boligselskapet i dag kan få lange fastrentelån til dette rentenivået. Kostnader er oppgitt inkl. mva. med mindre annet er presisert.

Det er viktig å finne en god balanse mellom tiltak som må gjennomføres for å ta vare på og vedlikeholde eksisterende boligmasse og tiltak som hever den tekniske standarden mot dagens byggeforskrifter. Et boligselskapet vil alltid ha periodiske utgifter tilknyttet en slitasje av byggene. På et tidspunkt vil ulike bygningsdeler kunne ha behov for en total utskifting grunnet slitasje, estetiske forhold eller fordi kostnader tilknyttet vedlikehold er blir høye. Beboeres ønske om økt komfort i takt med en generell heving av byggestandarden i samfunnet er også en årsak til å gjøre større tiltak i boligmassen. Figuren viser et typisk livsløp for boligbygg:



Figur 9 - Viser et typisk livsløp for et bygg

En heving av teknisk standard vil ofte ha en energigevinst, da nye komponenter eller konstruksjonsmåter utvikles i takt med et stadig økende fokus på energibruk.

8.1. Solceller

Solenergi kan utnyttes til passiv oppvarming i boliger, men også til energiproduksjon gjennom to ulike metoder, enten til å produsere strøm gjennom photovoltaiske solceller eller til termisk energiproduksjon i solfangere.

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en inverter slik at den matcher nettstrømmen. Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker, kan denne selges ut på nettet. AMS målere som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og egenproduksjon av strøm. Dette er nødvendig for å kunne bli en «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklede regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm.

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. I Oslo området har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m², så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %.

For dimensjonering av et solcelleanlegg kan man ta utgangspunkt i flere alternativer. Man kan dimensjonerer anlegget til å dekke hele eller mest mulig av det totale årlige strømforbruket. Da vil man i perioder med høy solinnstråling produsere mye mer strøm enn man forbruker, slik at mye strøm selges ut på nettet, men at man i løpet av året vil produsere ca. like mye som man forbruker. Man får da et årlig energiregnskap som går i null, men vil allikevel ha en kostnad tilknyttet strømforbruket, da salgsprisen er betraktelig lavere enn kjøpsprisen på strøm.

Ved å installere solceller på taket har du muligheten til å bli en plusskunde. Gjennom plusskundeordningen kan du selge overskuddsstrømmen du produserer tilbake til strømnettet. Dette betyr at når ditt solcelleanlegg produserer mer strøm enn du bruker, vil du få betalt for det overskuddet du leverer. Dette gir ikke bare økonomiske fordeler, men bidrar også til en mer stabil og pålitelig strømforsyning for hele boligselskapet.

Som regel for boligselskap er den begrensende faktoren tilgjengelig takareal, ikke forbruk av elektrisitet. Det vil derfor være takarealet som er utgangspunktet for beregning av mengden solstrøm Det er også mulig å installere solceller på vegger. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkel på innstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kledningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

Kostnader på solcellepanel har vært sterkt fallende de sist 10 årene. De siste årene har også antall installasjoner i Norge økt kraftig, spesielt i næringsbygg. Det er naturlig å tenke at etter hvert som flere aktører får praktisk erfaring med installasjoner vil trolig også installasjonskostnaden også falle. Installasjonskostnader er lavest dersom man kun har et stort tak å installere paneler på, og kostnaden øker dersom man skal installere paneler på flere mindre tak. For å få en nøyaktig pris må man innhente tilbud fra flere aktører, men vi har allikevel satt opp et sannsynlig kostnadsoverslag i tabell :

8.1.1. Lønnsomhetsberegning for etablering av solceller

Tabell 4 – Lønnsomhetsberegning av etablering av solceller

		Etablere solceller		
Energipris	**Kr/år**	1,5	1	0,8
Forventet energiproduksjon	**kWh/år**	109 000	109 000	109 000
Teknisk levetid	**År**	30	30	30
Installert effekt	**kWp**	137	137	137
Årlig inntjening solceller	**Kr/år**	164 000	109 000	87 000
Kostnad tiltak	**eks.mva.**	1 366 999	1 366 999	1 366 999
Andre etableringskostnader	**kr/ leilighet**	3 000	3 000	3 000
Merverdiavgift	**25 %**	341 750	341 750	341 750
Lånebeløp investering	**inkl.mva.**	1 712 000	1 712 000	1 712 000
Årlig servicekostnad	**inkl.mva.**	5 000	5 000	5 000
Kostnad inkludert støtte	**inkl.mva.**	1 369 600	1 369 600	1 369 600
Nåverdi		1 380 000	429 000	48 000
Inntjeningstid	**År**	10,8	19,1	28,1

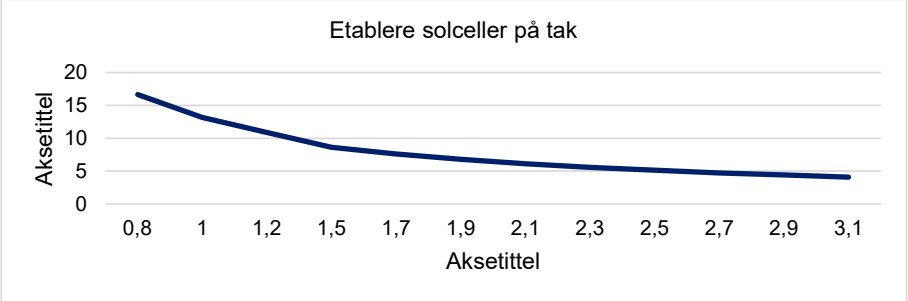
Noen forbehold i beregningene:

- Oslo kommune sin støtte på 20% er inkludert. Maks støttebeløp her er satt til 3MNOK etter betingelsene til støtteordningen.
- Dette er for alle blokkene.

En installasjon av solceller er estimert til å ha en totalkostnad på 1.712.000NOK. Med forskjellige strømpriser har solcelleinstallasjonen forskjellige nåverdier. Ved en strømpris på 1,5 kr/kWh, så ender vi opp med en nåverdi på 1.637.000kr. Med en strømpris på 1kr/kWh får vi en nåverdi på 686.000NOK. Med en strømpris på 0,8 kr/kWh får vi en nåverdi på 305.000NOK.

Løsningen som er tenkt her er å bli plusskunde med solceller. For et borettslag gir det store økonomiske fordeler ved å redusere felles strømutgifter. Overskuddsstrømmen kan selges tilbake til strømnettet, noe som gir en ekstra inntektskilde for borettslaget. Dette kan bidra til lavere felleskostnader for beboerne og bedre økonomisk forutsigbarhet. Samtidig gjør det borettslaget mindre avhengig av høye strømpriser og bidrar til et grønnere fellesskap. En problemstilling som kan oppstå her er i form av kvantitet og hvor mye som egentlig kan bli solgt i et strømmarked ut fra en plusskunde løsning.

Ifølge NVE (Norges vassdrag og energidirektorat) som plusskunde kan man levere inntil 100kW ut på nettet. Hvis vi antar at en årlig energiproduksjon er på 109 0000 kWh/år og vi regner ut at det er 8 760 timer på et år, så blir den gjennomsnittlige effektgenereringen slik: Effekt (kW)=Total energibruk (kWh/år)/Timer per år. Dette tilsvarer 12,44 kW i gjennomsnittlig effekt per år generert. Dette er kun hvis forbruket er jevnt ut året, som vi vet det ikke er grunnet en dårligere sol produksjon da solen ikke er her hele året. Ved å overstige 100kW så må man forvente å betale for fastleddet for all strøm man leverer ut på nettet. Satsen på fastledd i 2024 er på 1,49 øre/kWh. Mva. kommer i tillegg til dette.



Figur 10 – Sammenheng mellom energikostnad (x-akse) og nedbetalingstid (y-akse

Lønnsomheten av installasjon er veldig avhengig av hvordan strømprisene utvikler seg. Det er vanskelig å forutsi hva strømprisen vil være fremover, men det er mange faktorer som tyder på at strømprisene vil synke i tiden som kommer. For å vise hvordan strømprisen påvirker lønnsomheten, presenteres det under en graf som viser nedbetalingstiden av en installasjon av solceller på blokkene for ulike prisnivåer på elkraft.

Vedlegg 3 36 Avtale energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf
BESKYTTET

8.2. Smart-hus

Eksisterende strømstyring er basert på vanlige brytere og vanlig manuell styring. En måte å spare strøm og unødvendig bruk er å installere en styring som bruker strøm når det er gunstig i forhold til strømprisen, og regulerer seg etter forventet forbruksmønster.

Måten dette fungerer på er at leverandør har en presis avlesning av fremtidige strømpris som kommer rett fra Nordens felles strømbørs – Nord Pool. Dette er hvor alle som leverer strøm handler strøm fra og de styrer markedet i forhold til pris. Med en slik presisjon er det gode forutsetninger for å gi en rimeligere pris og styring i forhold til strømbesparelse. Konseptet er å følge en energitopp som selv ved samme energibehov og forbruk, kan man spare ca. 20% på utnyttelse av de billigste timene i døgnet.

Sparemetoden fokuserer i hovedsak på de store energibesparelsene som går til oppvarming, varmtvann og el-bil ladere.
Dette baserer seg på to forskjellige styringer, strømpris og sanntidsforbruk. Det går kort sagt ut på at den skrur av og på energikilder ettersom strømprisen er dyr eller billigst, men sørger også for at det ikke går over grensen for samtidig belastning (nettleiemodellen). Slik vil varmtvannsberederne kun skrus på de (eksempelvis) 8 billigste timene i døgnet. Dette vil opprettholde tilstrekkelig mengde varmtvann, og en egen «legionella-sikring» legges inn i ukeprogrammet.

En typisk slik pakke består av en nettbasert styringssentral, kalt Smarthub, et relé for hver varmtvannsbereder og en HAN-sensor til nettmåleren for å overvåke sanntidsforbruket. Systemet kan utvides til å ta for seg styring av oppvarming og lys, avhengig av type Hub man velger.

Tiltaket som omhandler varmtvann reduserer ikke effektforbruket i særlig stor grad, da besparelsen er mer fokusert på å flytte forbruket til timer med billigere strøm og nettleie. Likevel vil det være noe energibesparelse da middeltemperaturen i varmtvannstanken vil være noe lavere gjennom døgnet.

Etablering av god temperaturstyring av oppvarming vil for de aller fleste være et tiltak som bidrar til redusert energiforbruk. Normalt sier man at en reduksjon på én grad C gir en besparelse på 5%. En undersøkelse gjort av strømselskapet Tibber viste at en senket innetemperatur på 1 °C reduserte strømforbruket på 5,2% ved bruk av luft-til-luft varmepumpe, verdiene for mindre effektive oppvarmingsmetoder (eksempelvis panelovner) vil være endra større.

Senking av innetemperatur på natt- eller dagtid vil også betydelig redusere energibruken. Det finnes ulike type styringsmekanismer som muliggjør dette, avhengig av type oppvarmingskilde og ønsket integrasjon. Avhengig av omfanget man velger og hvilken oppvarmingsløsning man har, vil en reduksjon av oppvarmingskostnad på 10-15% være oppnåelig med ulike smarthus-løsninger.

Enova tilbyr støtte på 35% for private som installerer pris- og effektstyrt energilagrinssystem – typisk styring av varmtvannsbereder, varmekabler og elbil-lading. Maksimalt støttebeløp er 10 000,-.

Vedlegg 3 BESKYTTET 37 av 108 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

9. Fremtidige krav til energisituasjon

9.1. EUs bygningsenergidirektiv

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles "Fit for 55", og er en del av EUs forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Et nullutslippsbygg foreslås definert til: Være et bygg med svært høy energiytelse hvor det gjenværende lave primærenergibehovet dekkes helt av fornybar energi. Dette er enten om det er produsert på bygget, fra lokale fornybarsamfunn eller med lokal energi fra et fjernvarme- og kjøleanlegg. Det åpnes for at nullutslippsbygg kan benytte strøm fra nettet dersom det ikke er lokale fornybarsamfunn eller fjernvarmeanlegg tilgjengelig. Et nullutslippsbygg skal ikke forårsake noen karbonutslipp fra fossile brensler på stedet.

Desember 2023 ble det vedtatt en enighet om hvilke krav som skal gjelde for medlemslandene. EUs krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030. Innen 2035 skal totalt levert energi til boligbygg reduseres med 20-22%. De dårligst energiytende boligbyggene skal redusere sitt energiforbruk med 55% gjennom rehabilitering. Verneverdige bygg og fritidsboliger kan få egne retningslinjer.

I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energisituasjon. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge. Den siste norske uttalelsen innebar krav til energimerker.

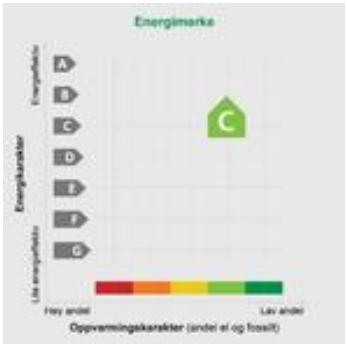
For mer informasjon om Norges siste uttalelse om EUs bygningsenergidirektiv:

https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/

9.2. Energimerking

Energimerket til en bolig settes basert på bygningsmassens energiforbruk og energiforsyning. Energimerkeforskriften for bygninger ikraftsatt i 2010 har som formål å sikre innsikt om bygningers energitilstand i forbindelse med kjøp og salg.





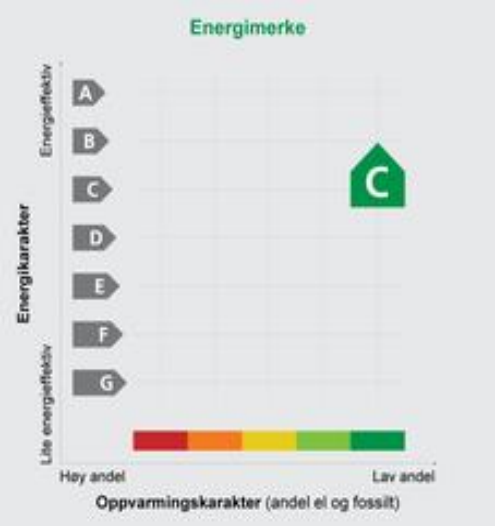
Energiattesten til en bolig består av en bokstavkarakter som settes etter bygningens energiforbruk i kWh/m^2. Karakterskalaen går fra A til G, hvor det settes ingen nedre grense for karakter G. Karakteren inneholder også en farge som gjenspeiler energiforsyningen til bygget. Rød farge tilsier en klimanøytral energiforsyning og mørkegrønn er som regel fjernvarme.

10. Energimerking av Sameiet Hovinbekken 1 Borettslag

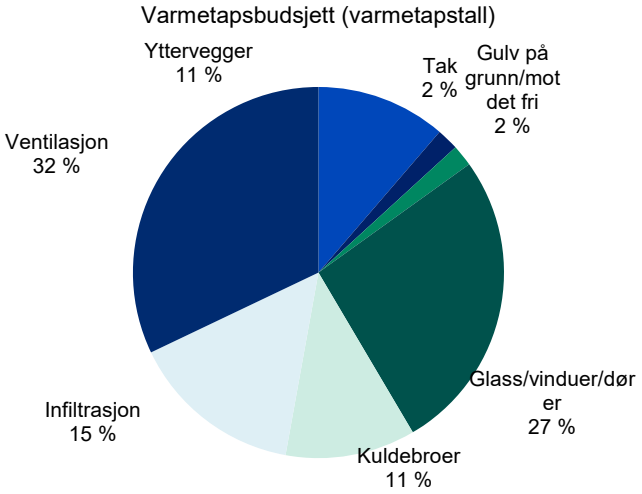
Hele bygningsmassen er teoretisk beregnet ihht. NS 3031. Denne standarden tar ikke hensyn til faktisk forbruk, men bruker normerte verdier til bruk og internlaster. Det er benyttet programmet SIMIEN til å utføre beregningene. En av beregningene som gjøres i SIMIEN er energimerke.

Det er bygget opp modeller av alle bygg i boligselskapet. Størrelser er hentet fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Samlet sett ligger Sameiet Hovinbekken 1 Borettslag på en E, som tilsier et energibehov på rundt 100 kWh/m². Det tilsvarer en total energitilstand på 1.107.537 kWh/år. Fargen til energimerket er gitt på bakgrunn av energikilden. Fargen grønn betyr at det er lav andel fossil/el i energiforsyningen. Sameiet Hovinbekken 1 Borettslag dekker oppvarmingsbehov med fjernvarme, noe som fører til en grønn energikarakter.

Varmetapsbudsjetter, her presentert i et kakediagram, viser hvor i bygningsmassen varmetapet skjer. Ventilasjon står for det største varmetapet, etterfulgt av yttervegger.



Figur 11 – Energimerke til Sameiet Hovinbekken 1



Figur 12 – Varmetapsbudsjettet til Sameiet Hovinbekken 1

Ettersom bygningskomponentene er nye og behøver ikke noen vedlikeholds eller rehabilliterings tiltak som de er i dag, så lages det en fremtidig energiplanlegging. Dette er en tabell som kan endre seg drastisk med årene, men gir et godt utgangspunkt på hvor man burde starte ved et energibesparesle perspektiv.

11. Gradvis forbedring av energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke	Tiltak
Dagens bygningsmasse			
Etterisolering av gulv	1 %		Etterisolere isolasjon i gulv mot kjeller med 10 cm
Etterisolering av fasader	3 %		Etterisolere isolasjon i yttervegg med 10 cm
Utskiftning av vinduer	3 %		Skifte ut nåverende vinduer med vinduer med lavere U-verdi
Luft-luft varmepumpe	6%		Etablere luft-luft varmepumper til alle enheter
Etablering av solceller	9%		Etablere solceller på tak

12. Energiplanlegging

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse		
Etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer	5 %	
Etterisolering av fasader, utskiftning av vinduer og etablering av luft-luft varmepumpe	10%	
Etterisolering av fasader, utskiftning av vinduer, etablering av- luft-luft varmepumpe og solceller	18%	

13. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 5 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 5 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Etablere solceller	109 000	1 369 600	1 380 000

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Solceller på tak
Å etablere solceller på et oppdatert tak gir borettslaget flere fordeler fra et energiteknisk perspektiv. For det første reduseres strømregningen ved å produsere egen, fornybar energi, som spesielt kan dekke fellesforbruk som belysning, ventilasjon og heisdrift. Et oppdatert tak sikrer optimal levetid og effektivitet for solcelleanlegget, samtidig som vedlikeholdskostnadene reduseres på lang sikt. Solceller gir dessuten forutsigbare energikostnader og øker eiendommens verdi, samtidig som de bidrar til å oppfylle bærekraftsmål og redusere borettslagets klimafotavtrykk. Investeringen lønner seg økonomisk over tid og styrker fellesskapets energiuavhengighet.

Energiplanlegging
Energiplanlegging er avgjørende for et ungt bygg der få tiltak på klimaskallet eller infrastrukturen gir energibesparelser. I stedet for kun å kartlegge dagens energiforbruk, fokuserer energiplanlegging på å utvikle en helhetlig strategi for langsiktig optimalisering av drift, fornybar energiproduksjon og behovsstyrt energibruk. Dette sikrer at ressursene brukes målrettet, og at bygget forblir energieffektivt og bærekraftig i fremtiden, samtidig som det gir bedre kostnadskontroll og forbereder for fremtidige krav til miljø og energi. Energiplanlegging gir styret et handlingsrom for smartere prioriteringer og økt verdibevaring.

14. Forslag til fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligselskapet skulle fatte. Dersom det er vilje og ønske i boligselskapet om en rehabilitering av rør og våtrom, kan følgende fremdriftsplan være et utgangspunkt:

Informasjonsmøte for beboere:	1 kvartal 2025
Ekstra ordinær generalforsamling:	1-2 kvartal 2025
Prosjektering:	3 kvartal 2025
Tilbudsforespørsel/kontrahering	3-4 kvartal 2025
Byggestart:	1-2 kvartal 2026
Ferdigstillelse:	2-3 kvartal 2026

Oslo 10.01.2025 [Revidert – 13.06.25]

Beskrivelsen er utarbeidet av:	Beskrivelsen er kontrollert av:
Grace Amani Nsengi	Morten Brustad Kjærland
(elektronisk godkjenning)	(elektronisk godkjenning)

Vedlegg 3 BESKYTTET 43 av 56 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

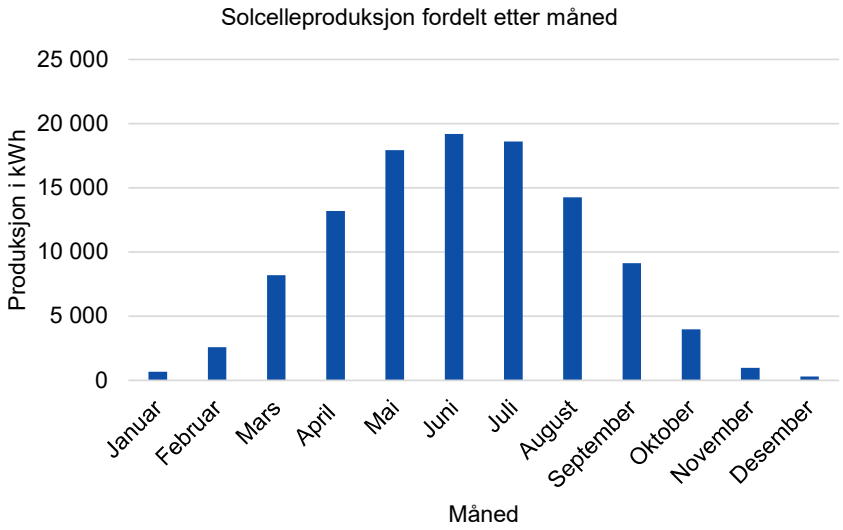
15. Inndata i SIMIEN

Tabell 6 – Oversikt over inndata i SIMIEN

Dokumentasjon av sentrale inndata	
Beskrivelse	
Areal yttervegger [m²]:	**3708**
Areal tak [m²]:	**760**
Areal gulv [m²]:	**760**
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	**1336**
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	**11700**
Oppvarmet luftvolum [m³]:	**28080**
U-verdi yttervegger [W/m²K]	**0,18**
U-verdi tak [W/m²K]	**0,08**
U-verdi gulv [W/m²K]	**0,12**
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	**1,2**

16. Vedlegg

I kapittelet om solcelleproduksjon er det hentet et kostnadsestimat fra Enny. Det oppgis også en årlig produksjon på 109.000 kWh/år. Figuren nedenfor viser hvordan produksjonen fordeler seg gjennom året:



Tabellen under viser årlig produksjon fordelt etter måned:

Solcelleproduksjon fordelt etter måned		
Måned	Enhet	Mengde
Januar	kWh	670
Februar	kWh	2 576
Mars	kWh	8 205
April	kWh	13 197
Mai	kWh	17 930
Juni	kWh	19 197
Juli	kWh	18 605
August	kWh	14 252
September	kWh	9 123
Oktober	kWh	3 980
November	kWh	971
Desember	kWh	294
SUM	**kWh**	**109 000**

Presentasjon av de som stiller til valg

Amel Misimovic

Jeg jobber i Telenor Norge som produktsjef, med sikkerhet og utvikling av nye sikkerhetstjenester. Jeg flyttet hit i 2024 med min kone og vår sønn på snart 3 år. Vi trives svært godt i sameiet og har et positivt inntrykk av både bomiljøet og måten sameiet forvaltes på i dag. Vi ønsker å bo her i mange år og dermed vil jeg bidra aktivt til en ryddig og forutsigbar drift, samt være med på å videreutvikle et attraktivt, trygt og velfungerende sameie til beste for beboerne. Gjennom min bakgrunn og erfaring ønsker jeg å bidra der jeg kan for å støtte gode beslutninger og langsiktig forvaltning.

Trine Lise Gamslett

Jeg har bodd i oppgang E siden 2020. Trives godt i sameiet og vil gjerne bidra. Har erfaring fra styrearbeid i sameiet jeg bodde i før, så jeg vet litt om hva det innebærer. Stiller som vara og hjelper gjerne til når det trengs.

Samir El-Abdellaoui

Jeg jobber som kategorileder for innkjøp i Oslobygg KF og har bred erfaring innen bygg, vedlikehold, økonomi og kontraktsoppfølging. Jeg har tidligere sittet som styremedlem i borettslag og har god kjennskap til styrearbeid og ansvar. Jeg ønsker å bidra i styret i Hovinbekken 1 for å støtte et godt bomiljø, sunn økonomi og langsiktig forvaltning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 7433 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOVINBEKKEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Nils Cato Andresen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensreglene punkt 9

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endre vedtektene punkt 4.1

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Styrehonorarer for 2025

Resterende beløp utbetales til styret

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Cato Andresen

Styremedlem * (kun 1 skal velges)

☐ Tariq Bouiri

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amel Misimovic 2 år

☐ Samir El-abdelloaui 2 år

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sarah Soon Malling

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Trine Lise Gamslett

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oversiktskart

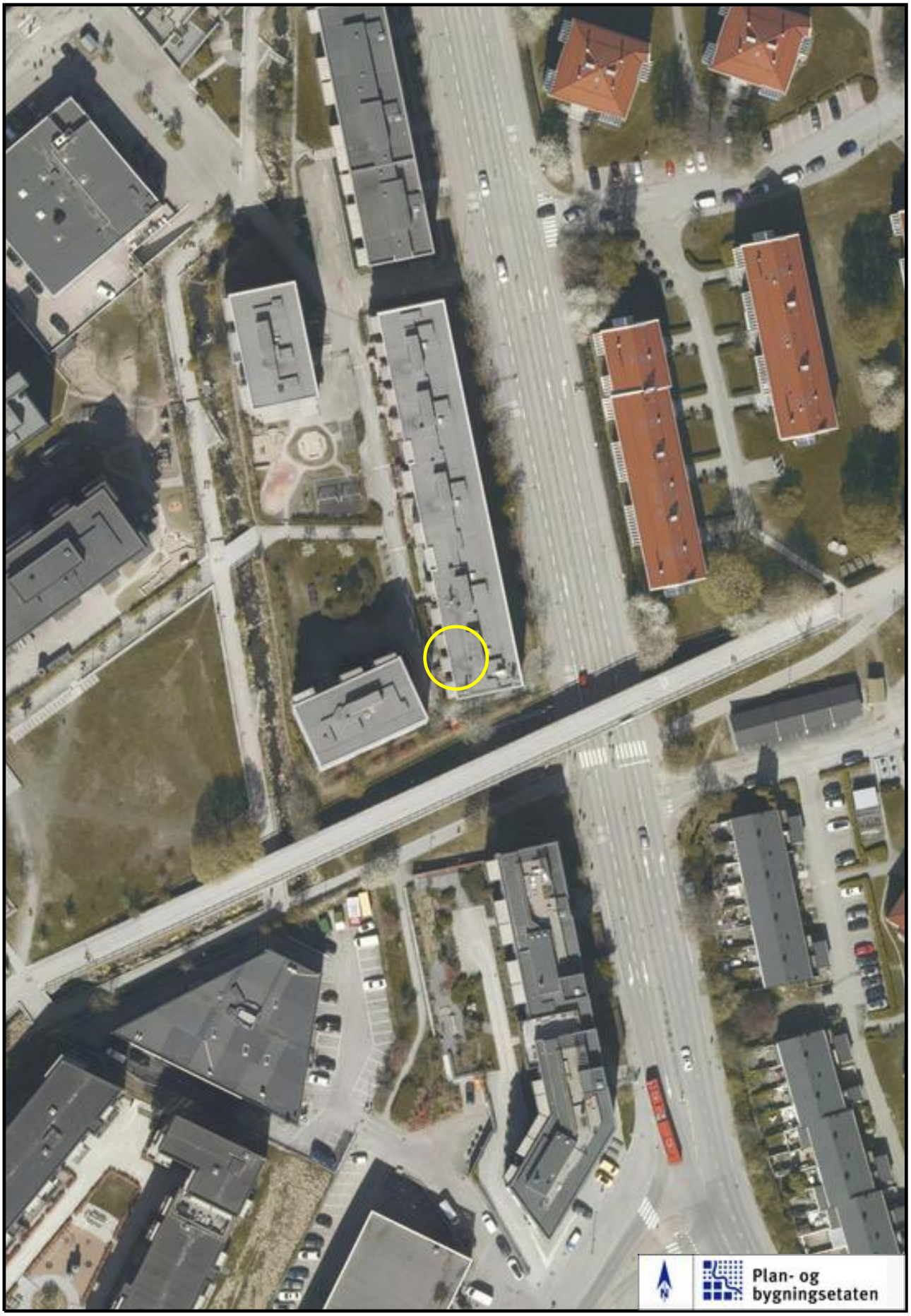
Adr.: Hovinveien 43 H

Gnr bnr : 122 / 241



Dato: 09.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Hovinveien 43 H Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.07.2026

Plan renovasjon	LA_90_07_RA_B	02.12.2011	27/4
Adkomstvei plan og profil	VEI-001	13.12.2011	28/2
Hus A, Planer, 1.-6. etasje og takplan	A_20_A.1-7T_Ra	05.08.2014	88/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Vi behandlet sluttrapport for forurenset grunn med avvik 11.01.2019 i dokument 123.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 10.03.2020

Deres ref.: Eirik Prestmo Vår ref.: 201103403-131 Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOVINVEIEN 43 B-J	Eiendom:	122/241/0/0
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hovinveien 43 B-J

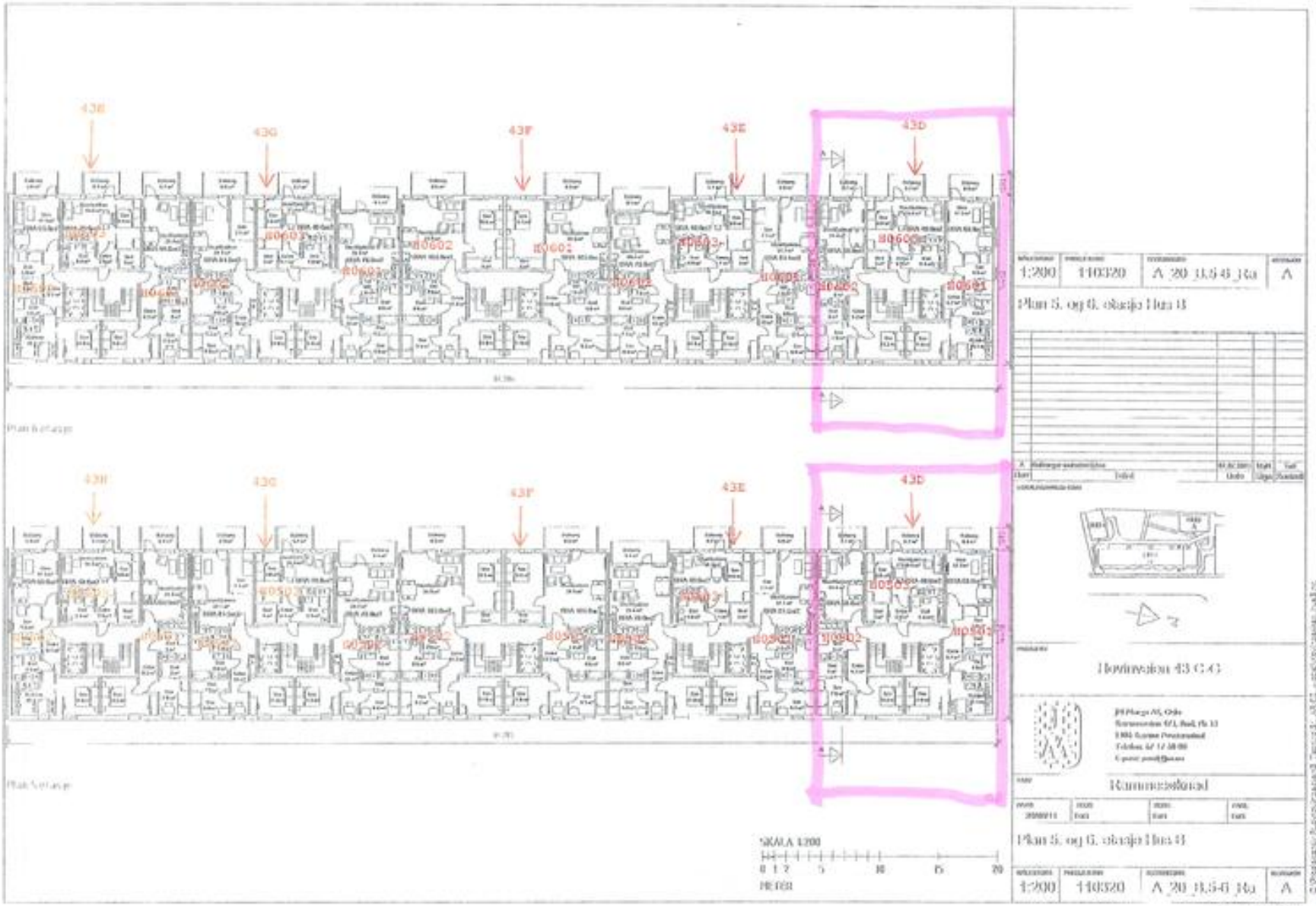
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller og barnehage i Hovinveien 43 C - i 1. etasje i hus A, mottatt 27.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201103403			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5. og 6. etasje - Hus B	A_20B.5-6_Ra	20.06.2011	12/14
Plan 1. og 2. etasje Hus B	A_20_B_1-2_Ra	24.11.2011	23/17
Plan 3. og 4. etasje Hus B	A_20_B_3-4_Ra	24.11.2011	23/18
Takplan hus B	A_20_B_7T_Ra	24.11.2011	23/19
Hus C, Planer 1.- 6.etasje, takplan	A_20_C_1-7T_Ra	30.11.2011	23/20
Plantegning U.etasje hus A,B og C, Parkering	A_20_K_Ra	05.12.2011	23/21
Snitt kulvert / innkjøring	A_40_F_Ra	06.12.2011	23/22
Hus A, Fasader og snitt	A_40-45_A_Ra	30.11.2011	23/23
Hus C, Fasader og snitt	A_40-45_C_Ra	30.11.2011	23/24
Fasader nord, syd og snitt Hus B	A_45_B.N-S_Ra	24.11.2011	23/25
Fasade øst og vest Hus B	A_45_B.Ø-V_Ra	24.11.2011	23/26
Utomhusplan	LA_70-02_RA	02.12.2011	25/7
Situasjonsplan 1		09.12.2011	26/2
Situasjonsplan 2		09.12.2011	26/3
Avkjørselsplan	LA_70_03_RA	02.12.2011	27/2

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA


43E
43G
43F
43E
43D
43E
43G
43F
43E
43D
SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER
1:200
110320
A_20_11.5-43_16a
A
Plan 5. og 6. etasje Hus 43
Bodøveien 43 G-I
Rammesøknad
Plan 5. og 6. etasje Hus 43
1:200
110320
A_20_11.5-43_16a
A

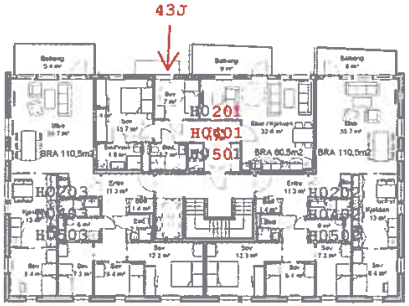
BYGG C Hovinveien 43J



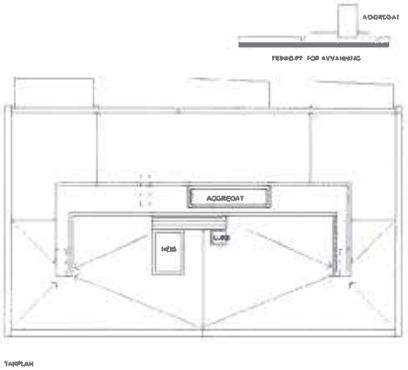
1.ETASJE



3. OG 6. ETASJE



2., 4. OG 5. ETASJE



TAKPLAN

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:200	110320	A_20_C.1-7T_Ra	B

HUS C, Planer 1.-6.etasje, takplan

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
B	Endret planløsning, vindusplassering, endret takplan og utomhus aggregater	30.11.2011	AKJ	TeB
A	Inntrukne balkonger/plan	01.07.2011	AKJ	TeB

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

Hovinveien 43 J, hus C

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE

Rammesøknad

DATO	TEGN	KONT	FAGL
18/02/11	AKJ	TOB	

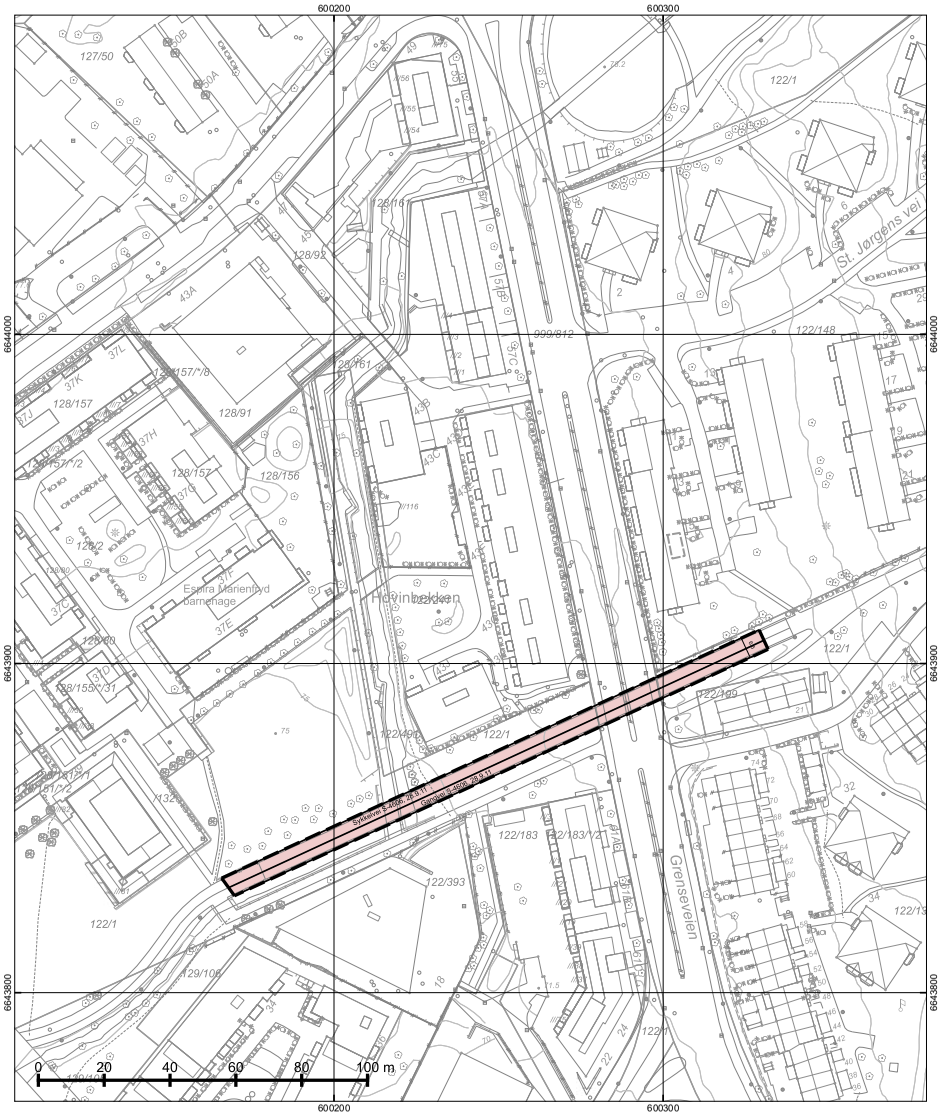
HUS C, Planer 1.-6.etasje, takplan

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1:200	110320	A_20_C.1-7T_Ra	B

O:\Prosjektarkiv Rud\Hovinbekken2_Tegning\21_ARK\00_Modell\Hovinbekken_husC.rvt

Copyright 2010 JM Norge AS

H95



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

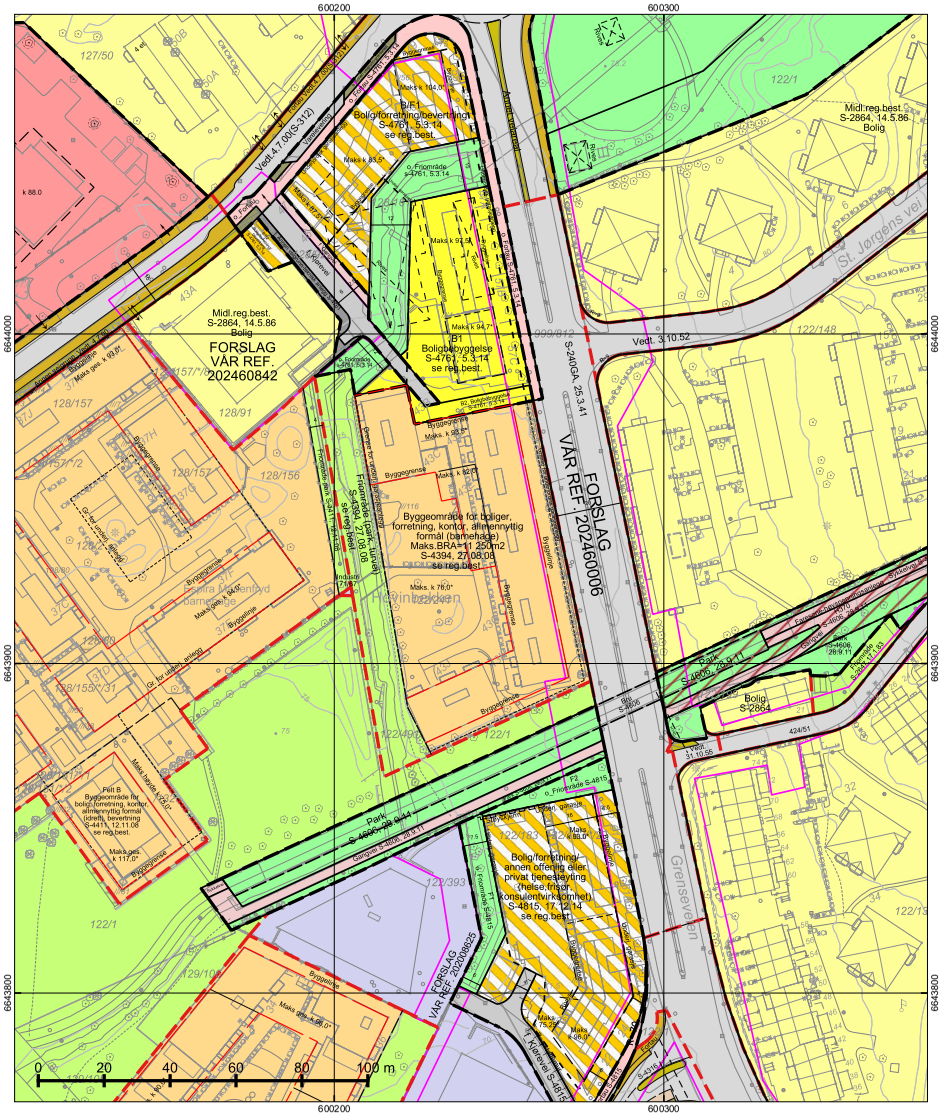
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160331/ 86536339
Deres ref.:
Adresse: Hovinveien 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/241

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

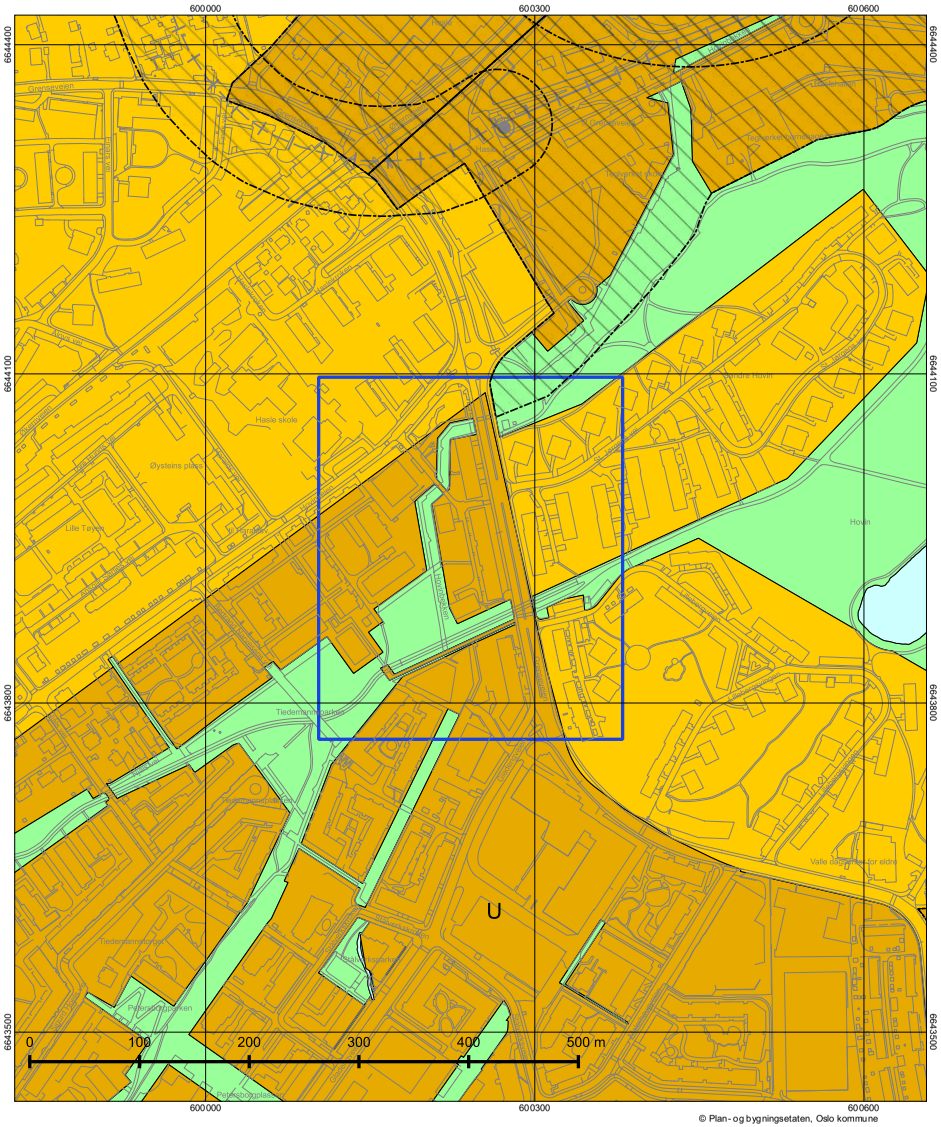
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160331/ 86536339
Deres ref.:
Adresse: Hovinveien 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/241

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 08.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160331/86536339
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

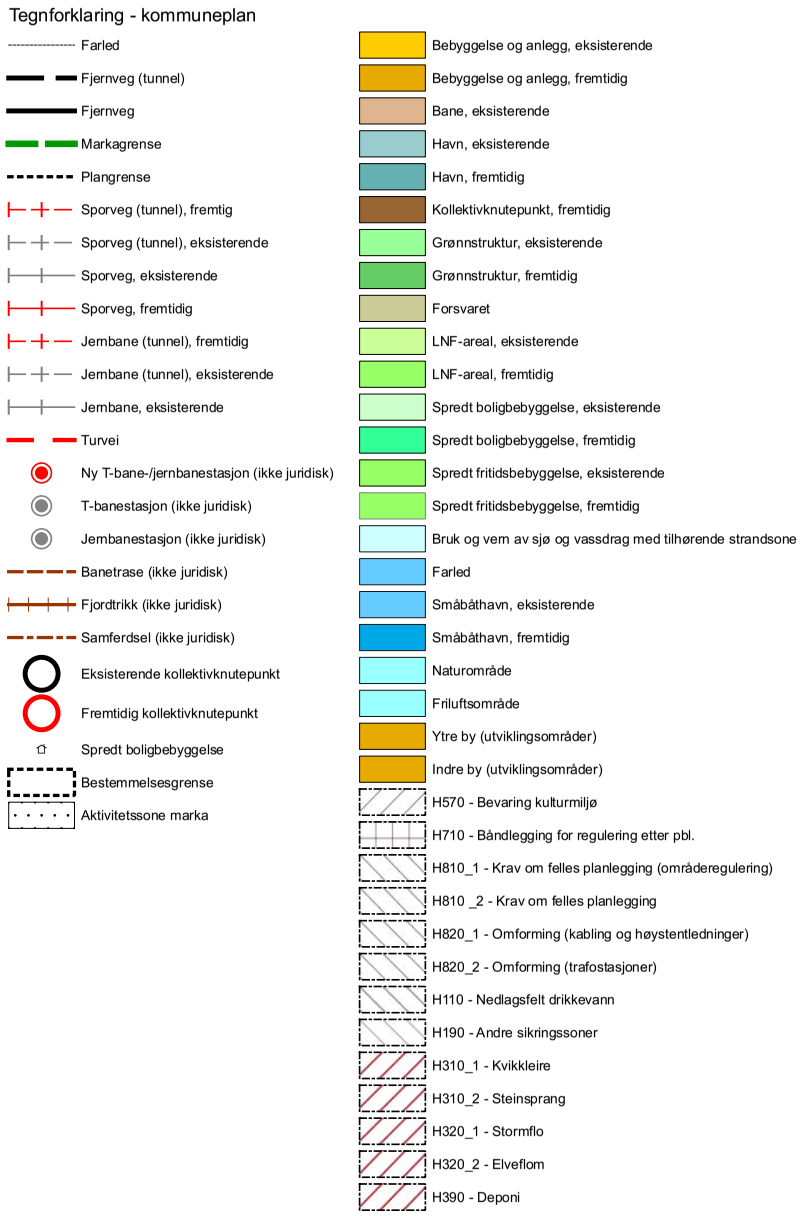
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde


Tegnforklaring - kommuneplan
Farled
Fjernveg (tunnel)
Fjernveg
Markagrense
Plangrense
Sporveg (tunnel), fremtig
Sporveg (tunnel), eksisterende
Sporveg, eksisterende
Sporveg, fremtidig
Jernbane (tunnel), fremtidig
Jernbane (tunnel), eksisterende
Jernbane, eksisterende
Turvei
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
T-banestasjon (ikke juridisk)
Jernbanestasjon (ikke juridisk)
Banetrase (ikke juridisk)
Fjordtrikk (ikke juridisk)
Samferdsel (ikke juridisk)
Eksisterende kollektivknutepunkt
Fremtidig kollektivknutepunkt
Spredt boligbebyggelse
Bestemmelsesgrense
Aktivitetssone marka
Bebyggelse og anlegg, eksisterende
Bebyggelse og anlegg, fremtidig
Bane, eksisterende
Havn, eksisterende
Havn, fremtidig
Kollektivknutepunkt, fremtidig
Grønnstruktur, eksisterende
Grønnstruktur, fremtidig
Forsvaret
LNF-areal, eksisterende
LNF-areal, fremtidig
Spredt boligbebyggelse, eksisterende
Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Farled
Småbåthavn, eksisterende
Småbåthavn, fremtidig
Naturområde
Friluftsområde
Ytre by (utviklingsområder)
Indre by (utviklingsområder)
H570 - Bevaring kulturmiljø
H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
H810 _2 - Krav om felles planlegging
H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
H110 - Nedlagsfelt drikkevann
H190 - Andre sikringssoner
H310_1 - Kvikkleire
H310_2 - Steinsprang
H320_1 - Stormflo
H320_2 - Elveflom
H390 - Deponi



Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.07.2026
Kunde: Panadda Næss
Laget for: kmo@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536339
Deres ref: 9336608

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 122, BNR. 241.

Vi viser til bestilling av 07.07.2026 for eiendom gnr. 122, bnr. 241.

GNR. 122 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.02.1964.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

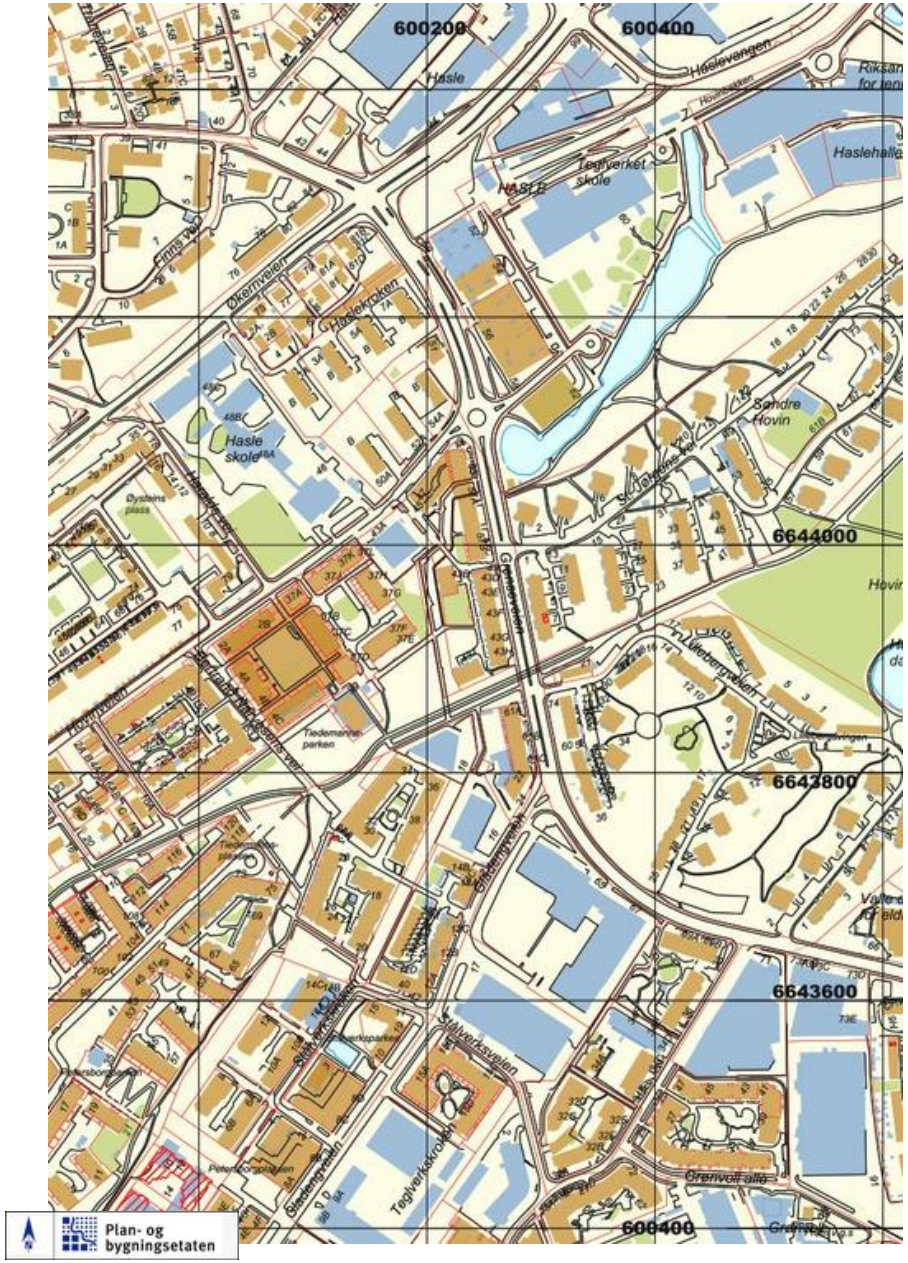
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


600200
600400
Hasle
Teglverket skole
Haslehallen
Hasle skole
Søndre Hovin
6644000
6643800
6643600
600400
Plan- og bygningsetaten

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 59, GNR.122, BNR.241 OG DELER AV GNR.128 BNR.92 OG GNR.127 BNR.57.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på reguleringskart merket kartnr.OP2-200506483, datert 19.01.2007 og revidert 28.11.2007.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Friområde - park, turvei
- Fellesområde - felles avkjørsel
- Fellesområde - felles gangareal

§ 3. *Byggeområder*
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 11 250 m², hvorav minimum 285 m² skal kunne avsettes til barnehage. Summen av tillatt areal til forretning og kontor skal ikke overstige 1 000 m² BRA. Parkering, boder og tekniske rom under terreng skal ikke medregnes i BRA. Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av samlet bruksareal for bolig. Dersom barnehage skal realiseres skal det i tillegg avsettes uteareal for barnehagen på minimum 650 m². Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uterealet.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i byggelinje og innenfor byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vist på reguleringskartet. Forretning skal etableres med minst én inngang mot Grenseveien. Et leskur med størrelse maks 2 x 7 meter tillates oppsatt utenfor byggelinje i vegetasjonsbeltet mellom intern gangvei og Grenseveien. Endelig plassering skal avklares i samråd med Ruter.

3.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. kan tillates over gesims med maksimum 3,0 meter høyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Blindvegg på tilbygg mot bakgård skal beplantes.

Det kan tillates balkonger mot turvei D2 i syd med en maksimal utkraging på 1 meter ut over byggegrense. Det tillates kun svalganger mot nord og ikke mot bakgård. Leiligheter som har en side mot svalgang skal være gjennomgående. Svalgangene skal fungere som inngang til maksimalt 3 boligenheter.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordeling skal beregnes sammenlagt for alle felt og skal tilsvare:
Kategori 1 - Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m2 BRA
Kategori 2 - Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m2 BRA
Kategori 3 - Minimum 50 % leiligheter med over 80 m2 BRA.

Ettroms leiligheter og ensidig nord-, øst- eller nordøst vendte leiligheter tillates ikke. Alle leiligheter skal ha en stille side og leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående.

3.5 Parkering
Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for den tette byen. Inntil 40 erstatningsplasser fra tidligere garasjeanlegg skal etableres i tillegg. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede. Maksimalt 5 plasser tillates etablert på terreng i tilknytning til forretning. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass.
Utendørs lagring tillates ikke.

§ 3.6 Miljøforhold

Oslo

S-4394

GRENSEVEIEN 59. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 122 bnr. 241 og del av gnr. 128 bnr. 92 og gnr.127 bnr. 57. Reguleresom til bolig, forretning, kontor, allmen.formål (barnehage),friomr., felles avkj. m.m.

Vedtaksdato: 27.08.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200506483
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200506483

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, bilparkering på terreng, interne gangveier og vegetasjonsbelte med leskur langs Grenseveien. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, buffersone mot Grenseveien og universell utforming. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn. Utforming av torgareal og varelevering i forbindelse med forretning skal inngå i planen. Beplantet blindvegg på tilbygg mot bakgård skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen må tilpasses Vestre Bekkedrag slik det er beskrevet i *Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom*. Dersom barnehage skal realiseres skal uteareal for denne vises i utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. *Friområde – park, turvei*
Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området.

§ 5. *Fellesområde – felles avkjørsel, gangareal*
Fellesområde (felles avkjørsel og felles gangareal) skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 127/62, 128/92 og 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 6. *Kulvert og avløpsledning*
Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

§ 7. *Rekkefølgebestemmelser*
7.1 Barnehagedekning
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

7.2 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse skal friområdet med park og turvei vest og nord for reguleringsplanens utbyggingsområde (Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien) og gjenåpning av Hovinbekken være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

7.3 Gang- og sykkelveiforbindelse over Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse skal sikker gang- og sykkelveiforbindelse over Grenseveien for turvei D2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 45, HASLE
Gnr. 128 bnr. 92 m. fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart alternativ 1, merket kartnummer OP2-201108300-1, datert 22.03.2013 og revidert 05.09.2013.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grøntareal
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg
§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for bolig og forretning/ bevertning i felt B1 og B/F1 skal ikke overstige 8 500 m^2 BRA, hvorav bruksareal for forretning/ bevertning i felt B/F1 ikke skal overstige 1 300 m^2 BRA. For felt B1 er parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnet i BRA.
For felt B/F1 er parkering, boder og tekniske rom helt under terreng ikke medregnet i BRA.
Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.
I felt B2 tillates ikke bebyggelse. Feltet skal være uteoppholdsareal for gnr. 122 bnr. 241, syd for planområdet.
I felt B/F2 tillates etablert mindre teknisk anlegg og/eller serviceanlegg i tilknytning til felt B1 og B/F1. Dette skal ikke overstige 6 m^2 BRA og kote 81,0.

§ 3.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og kotehøyder som vist på plankartet. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg med mer kan tillates over gesims med maksimum 3 meter høyde og inntrukket 3 meter fra gesims. Det tillates rekkverk og støyskjerm over maksimal gesimshøyde. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

I Felt B/F1, over næring, tillates oppført et felleshus med inntil 100 m^2 innenfor viste byggegrenser

Mot Grenseveien tillates inngangspartier på inntil 4 m^2 BRA etablert utenfor byggelinje/ byggegrense.
Balkonger og halvtak tillates etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.
Mot gårdsrom tillates balkonger og rømningstrapp etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.

Forretning skal etableres langs Hovinveien med minst en inngang mot denne.

Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd.

§ 3.3 Utforming
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og utformes med variasjon i fasadeutrykket, særlig mot Grenseveien. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Taklandskap over forretning skal beplantes og ha god brukskvalitet. Det skal være mulig å bevege seg fritt utendørs mellom taklandskap over forretning og uteareal på bakkenivå.
Takterrasser skal være felles for beboerne, og skal opparbeides med god brukskvalitet.

Oslo

S-4761

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hovinveien 45, Hasle, som reguleres til: -Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grøntareal. -Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 05.03.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201108300
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201108300

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trerekker langs Grenseveien og Hovinveien, utforming av lekeområder, torgareal mot krysset Grenseveien og Hovinveien og varelevering for næring, atkomster, gangveier og ledelinjer, Hovinbekken og broer over bekken, taklandskap over forretning og takterrasser, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, høyde uteområder målsatt ved adkomster og i ganglinjer, parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg, søppelhåndtering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann. Utomhusplanen skal tilpasses føringer fra Vestre bekkedrag slik det er beskrevet i «Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom».
Uteareralene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Miljøforhold
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

For ny bebyggelse skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme, eventuelt gis bekreftelse fra leverandør på at tiltaket ikke kreves tilknyttet. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Dokumentasjonskrav - kulvert og avløpsledning, offentlig samferdselsanlegg og grøntstruktur.
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

Før det gis igangsettelsestillatelse for gjennomføring av offentlige samferdselsanlegg og grøntstruktur skal Bymiljøetaten ha godkjent planene for disse arbeidene.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser
§ 12.1 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Vestre bekkedrag (med Hovinbekken i dagen) mellom turvei D2 og Grenseveien være sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

§ 12.2 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens og Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien være sikret opparbeidet.

§ 12.3 Torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien være opparbeidet.

§ 12.4 Fortau i Hovinveien og Grenseveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal tilstøtende fortau mot Hovinveien og Grenseveien være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.03.2014 sak 55. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

Alle leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående. Ensidige leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Det skal plantes trær langs Grenseveien og Hovinveien.

Del av felt B/F1 og B1 utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

Det tillates uteservering mot krysset Grenseveien / Hovinveien.

§ 3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal følge den til enhver tid gjeldende norm.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 4.1 Kjørevei
Kjørevei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.
Det tillates plassering av renovasjon på annen veigrunn langs felles kjørevei for feltene B/F 1 og B1.

§ 4.2 Fortau
Fortauet langs Grenseveien og Hovinveien skal være offentlig. Fortau i Hovinveien skal være nedsenket forbi f-elles kjørevei.

§ 4.3 Gangvei
Gangvei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 5 Parkering
Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Garasjeanlegg for Hovinveien 43b-h og 45 skal ha samme atkomstpunkt fra felles kjørevei.

Maksimum 3 parkeringsplasser tillates etablert i kjørevei i tilknytning til barnehagelevering for Hovinveien 43b-h. Disse parkeringsplassene inngår ikke i beregning av BRA.

Sykkelparkering etableres i garasjekjeller, boder og utendørs etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

§ 6 Varelevering
Varelevering til forretning tillates etablert i vareleveringslomme langs Hovinveien.

§ 7 Grønnstruktur - friområde
Friområdet skal være offentlig.
Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området. Det tillates etablert kjørbar bro over Hovinbekken med maks. bredde 4 m. Det tillates etablert inntil ytterligere to krysningspunkt for gående innenfor planområdet.
Forstøtningsmurer skal i hovedsak oppføres med naturstein.

§ 8 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av maks tillatt bruksareal for bolig.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.
Skråplanet mellom uteoppholdsareal over forretning og Hovinbekken skal trappes fra k 83,5 til k 77,0, skal ha et grønt uttrykk og skal opparbeides for opphold.
Det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper.

§ 9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

S-4761

Kjersti Simonnæs, bem.

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

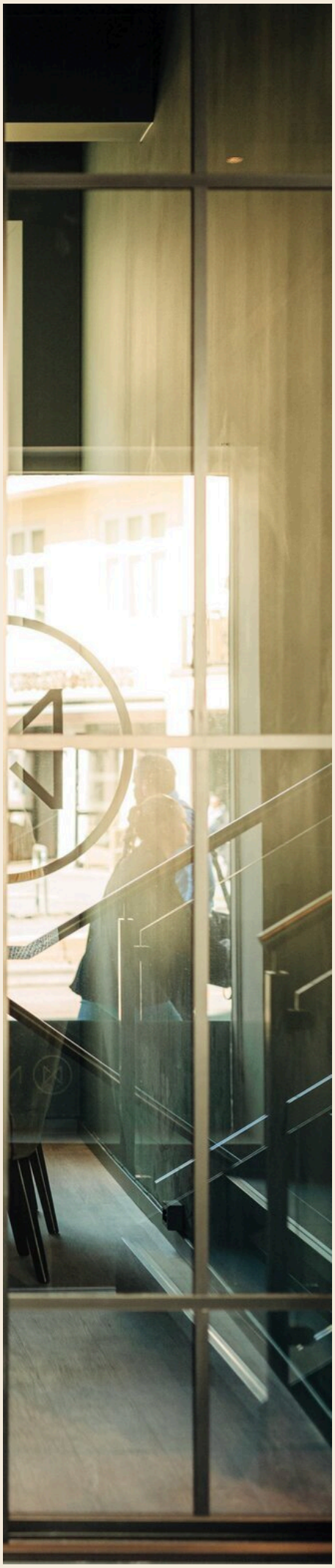
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0209/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovinveien 43H 0576 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 241, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: